

Rentas e Inversiones Baker SpA
Toltén Desarrollo y Rentas SpA

Informe pericial sobre la fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de
Toltén Desarrollo y Rentas SpA

01 de septiembre de 2021

CONTENIDO

1. OBJETO DEL INFORME	3
2. ANTECEDENTES QUE SE TUVIERON A LA VISTA	4
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE FUSIÓN Y RELACIÓN DE CANJE	5
4. CONCLUSIÓN	6
5. DECLARACIÓN DEL PERITO	8

ANEXOS:

Anexo N°1: Proposición de relación de canje.

Anexo N°2: Estados Financieros Auditados de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2021.

Anexo N°3: Estados Financieros Auditados de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021.

Anexo N°4: Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021.

Anexo N°5: Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consulting SpA.

Anexo N°6: Informe de Valorización de Toltén Desarrollo y Rentas SpA elaborado por EY Consulting SpA.

INFORME PERICIAL SOBRE LA FUSIÓN POR INCORPORACIÓN EN RENTAS E INVERSIONES BAKER SPA DE TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SPA.

Santiago, 01 de septiembre de 2021

Señores Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA y Accionistas de Toltén Desarrollo y Rentas SpA.

1. OBJETO DEL INFORME

En conformidad a lo establecido en el artículo 99 de la Ley 18.046 y lo dispuesto por el artículo 156 del Decreto Supremo No 702 del 27 de mayo de 2011 del Ministerio de Hacienda, se emite el presente informe pericial con el único propósito de servir como antecedente a la Junta Extraordinaria de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA y Accionistas de Toltén Desarrollo y Rentas SpA en el proceso de fusión de ambas sociedades. El presente informe tiene por objeto proponer la relación de canje entre las acciones en Toltén Desarrollo y Rentas SpA, la sociedad incorporada, y las acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA como sociedad continuadora. Este informe se basa en la información contenida en los Estados Financieros Auditados por PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA de ambas sociedades y los patrimonios económicos para ambas sociedades estimados por EY Consulting SpA. Por ende, las conclusiones emitidas en este informe se mantendrán válidas sólo en la medida que tanto la información contenida en los Estados Financieros Auditados de ambas sociedades y la validez de los informes de valorización de EY Consulting SpA no experimenten cambios.

2. ANTECEDENTES QUE SE TUVIERON A LA VISTA

Se han tenido a la vista los siguientes documentos que han servido de base para el objeto de este informe:

- i. Estados Financieros Auditados por PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA al 30 de junio de 2021 de Rentas e Inversiones Baker SpA.
- ii. Estados Financieros Auditados por PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA al 30 de junio de 2021 de Toltén Desarrollo y Rentas SpA.
- iii. Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021.
- iv. Listado de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA y Toltén Desarrollo y Rentas SpA proporcionado por la Administración de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2021.
- v. Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consulting SpA.
- vi. Informe de Valorización de Toltén Desarrollo y Rentas SpA elaborado por EY Consulting SpA.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA FUSIÓN Y RELACIÓN DE CANJE

Toltén Desarrollo y Rentas SpA será fusionada por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA, transformándose esta última en continuadora legal para todos los efectos.

Para los efectos del cálculo de la relación de canje (Anexo N°1) se consideraron valores de mercado para el patrimonio económico de ambas sociedades al 30 de junio de 2021. Estas valorizaciones fueron realizadas por EY Consulting SpA y se utilizó como método primario el enfoque de ingreso DCF (*"discounted cash flows"*), y para ciertos terrenos no operacionales donde no existe un arriendo actual, se utilizó el enfoque comparativo de mercado. Para el enfoque de ingresos se consideró una proyección de los flujos de caja de cada sociedad, en base a los contratos de arriendos actuales, hasta el año 2042 para Rentas e Inversiones Baker SpA y 2041 para Toltén Desarrollo y Rentas SpA, y luego un valor terminal. También fueron consideradas sus respectivas partidas de costos y gastos, CAPEX, variación de capital de trabajo e impuestos proyectados. Estos flujos fueron descontados a una tasa Costo de Capital Promedio Ponderado (*"WACC"*) considerando parámetros de mercado a la fecha de valorización. En el caso de los terrenos no operacionales, se consideraron las tasaciones realizadas por Arenas & Cayo las cuales fueron proporcionadas por la Administración y no fueron validadas por EY Consulting SpA. Para más información, revisar informes de valorización para Rentas e Inversiones Baker SpA en Anexo N°5 y Toltén Desarrollo y Rentas SpA en Anexo N°6.

Estos valores de mercado serán válidos a la fecha de fusión en la medida que no existan cambios significativos en las condiciones financieras de las sociedades entre las fechas de valorización y la fecha de la fusión.

Es de mi mejor entendimiento que no existen cambios relevantes en las sociedades que puedan generar cambios materiales en el valor de patrimonio económico de ambas sociedades.

Por lo anterior, los Accionistas de Toltén Desarrollo y Rentas SpA recibirían nuevas acciones emitidas por Rentas e Inversiones Baker SpA considerando una relación de canje de 0,511934897 nuevas acciones por cada acción cedida en la sociedad absorbida.

Los detalles del cálculo de la relación de canje se presentan en el Anexo N°1 de este documento.

4. CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo solicitado, he considerado los Estados Financieros Auditados de la sociedad Rentas e Inversiones Baker SpA y de la sociedad Toltén Desarrollo y Rentas SpA, auditados por la empresa de auditoría externa PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA, y los informes de valorización del patrimonio económico para ambas sociedades, elaborados por EY Consulting SpA, con el único propósito de servir como antecedente a la Junta Extraordinaria de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA y al Accionista de Toltén Desarrollo y Rentas SpA en el proceso de fusión de ambas sociedades. El presente informe tiene por objeto proponer la relación de canje entre las acciones en Toltén Desarrollo y Rentas SpA, la sociedad absorbida, y las acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA como sociedad absorbente y continuadora.

El presente informe no constituye un dictamen de auditoría y debe ser utilizado sólo con el objeto y alcance mencionado anteriormente. Este informe se basa en la información contenida en los Estados Financieros Auditados de ambas sociedades y los informes de valorización del patrimonio económico para ambas sociedades elaborados por EY Consulting SpA.

La ecuación de canje que se señala en el Anexo N°1 de este documento representa la cantidad de nuevas acciones a emitir por Rentas e Inversiones Baker SpA a ser entregadas por cada acción cedida en Toltén Desarrollo y Rentas SpA.

En los anexos de este documento se presenta para información y consideración de los Directores y Accionistas:

Anexo N°1: Proposición de relación de canje.

Anexo N°2: Estados Financieros Auditados de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2021.

Anexo N°3: Estados Financieros Auditados de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021.

Anexo N°4: Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021.

Anexo N°5: Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consulting SpA.

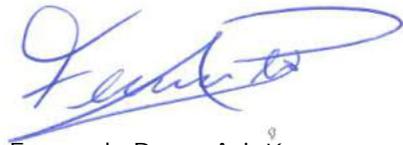
Anexo N°6: Informe de Valorización de Toltén Desarrollo y Rentas SpA elaborado por EY Consulting SpA.

No tengo conocimiento de ninguna situación que a mi mejor saber y entender debiera ser informada a los Accionistas de ambas Sociedades para efectos de su debida consideración de la proposición de fusión.

5. DECLARACIÓN DEL PERITO

Declaro estar en cumplimiento de las normas de independencia establecidas en la Ley 18.045 de Mercado de Valores, no encontrándome en alguna de las causales enumeradas en los artículos 243 y 244 de la ley.

De acuerdo con lo requerido por el Artículo 22, del reglamento de Sociedades Anónimas, declaro que me constituyo responsable de las apreciaciones contenidas en este informe pericial.



Fernando Parga Ariztía
Rut: 10.357.239-8

Anexo N° 1: Proposición de relación de canje.

Proposición relación de canje (cifras en pesos chilenos - CLP)

1. Participación accionaria y precio por acción de Rentas e Inversiones Baker SpA, sociedad absorbente y continuadora, al 30 de junio de 2021 la cual se presenta a continuación:

Accionista sociedad absorbente	Cantidad de acciones	Patrimonio Económico (CLP)	Porcentaje (%)
Private Equity I Fondo de Inversión	7.643.542.788	83.333.287.673	100,00%
Total	7.643.542.788	83.333.287.673	100,00%

Precio por acción	Unidad	
Patrimonio Económico	CLP	83.333.287.673
Número de acciones	Acciones	7.643.542.788
Precio por acción	CLP / acción	10,902442753

2. Participación accionaria y precio por acción de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, sociedad absorbida, al 30 de junio de 2021 la cual se presenta a continuación.

Accionista sociedad absorbida	Cantidad de acciones	Patrimonio Económico (CLP)	Porcentaje (%)
Private Equity I Fondo de Inversión	1.896.439.877	10.584.677.466	100,00%
Total	1.896.439.877	10.584.677.466	100,00%

Precio por acción	Unidad	
Patrimonio Económico	CLP	10.584.677.466
Número de acciones	Acciones	1.896.439.877
Precio por acción	CLP / acción	5,581340908

3. Relación de canje y acciones a emitir:

La relación de canje será calculada según la fórmula que se presenta a continuación:

Donde:

$$\text{Relación de canje} = \frac{P_a}{P_c}$$

$$P_c = \frac{\text{Patrimonio}_c}{N_c}$$

$$P_a = \frac{\text{Patrimonio}_a}{N_a}$$

P_c = Precio acción sociedad continuadora o absorbente antes de la fusión.

Patrimonio_c = Aporte patrimonial de la sociedad continuadora.

N_c = Número de acciones sociedad continuadora.

P_a = Precio acción sociedad absorbida antes de la fusión.

Patrimonio_a = Aporte patrimonial de la sociedad absorbida.

N_a = Número de acciones sociedad absorbida.

Tanto P_c como P_a fueron calculados anteriormente, donde $P_c = 10,902442753$ de pesos chilenos por una acción de Rentas e Inversiones Baker SpA y $P_a = 5,581340908$ de pesos chilenos por una acción de Toltén Desarrollo y Rentas SpA.

La relación de canje se muestra a continuación:

Relación de canje:	Unidad	
Precio acción sociedad absorbente	CLP	10,902442753
Precio acción sociedad absorbida	CLP	5,581340908
Relación de canje:	Acciones	0,511934897

La relación de canje que se obtiene (presentada con cuatro decimales) corresponde a 0,511934897 acciones en la continuadora por cada acción de la absorbida.

La cantidad de acciones a emitir será calculada con la siguiente fórmula:

$$\text{Número de acciones a emitir} = RC \times N_a$$

Donde:

RC = Relación de canje.

N_a = Número de acciones sociedad absorbida.

En base a la relación de canje calculada anteriormente y al número de acciones de la sociedad absorbida se obtiene el siguiente número de acciones a emitir:

Número de acciones a emitir:	Unidad	
Relación de canje:	Acciones	0,511934897
Número de acción sociedad absorbida	Acciones	1.896.439.877
Número de acciones a emitir	Acciones	970.853.753

El número de acciones a emitir por Rentas e Inversiones Baker SpA si se considera la ecuación de canje antes mencionada correspondería a 970.853.753 acciones a ser repartidas al Accionista de Toltén Desarrollo y Rentas SpA.

4. Sociedad fusionada:

- i. Situación patrimonial de las sociedades aportantes antes de la fusión y el patrimonio fusionado se presentan a continuación:

Aporte patrimonial	Unidad	Sociedad absorbente	% accionistas en absorbente
Private Equity I Fondo de Inversión	CLP	83.333.287.673	100,00%
Total	CLP	83.333.287.673	100,00%
% participación en fusionada	%	88,73%	

Aporte patrimonial	Unidad	Sociedad absorbida	% accionistas en absorbida
Private Equity I Fondo de Inversión	CLP	10.584.677.466	100,00%
Total	CLP	10.584.677.466	100,00%
% participación en fusionada	%	11,27%	

Aporte patrimonial	Unidad	Sociedad fusionada	% accionistas en fusionada
Private Equity I Fondo de Inversión	CLP	93.917.965.138	100,00%
Total	CLP	93.917.965.138	100,00%

ii. Acciones a emitir para cada accionista:

Considerando la relación de canje calculada con anterioridad y las acciones que tiene cada accionista de Toltén Desarrollo y Rentas SpA se muestra a continuación la cantidad de acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA que recibiría cada accionista como canje por su participación en Toltén Desarrollo y Rentas SpA

Acciones sociedad absorbida	Unidad	
Relación de canje	Acciones	0,511934897
Private Equity I Fondo de Inversión		
Acciones en absorbida	Acciones	1.896.439.877
Acciones nuevas a recibir	Acciones	970.853.753
<hr/>		
Acciones totales sociedad absorbida	Acciones	970.853.753

Anexo N° 2: Estados Financieros Auditados de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2021.



RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados de Situación Financiera Intermedios
Estados de Resultados Intermedios
Estados de Resultados Integrales Intermedios
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios
Notas a los Estados Financieros Intermedios

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
US\$ - Dólares estadounidenses
UF - Unidades de fomento



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 30 de agosto de 2021

Señores Accionistas y Directores
Rentas e Inversiones Baker SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios adjuntos de Rentas e Inversiones Baker SpA, que comprenden los estados de situación financiera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados intermedios de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Santiago, 30 de agosto de 2021
Rentas e Inversiones Baker SpA
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera intermedia de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto – cambio en política contable

Tal como se menciona en la Nota 4, Rentas e Inversiones Baker SpA decidió modificar la política contable que se aplica a las propiedades de inversión pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable. De acuerdo a NIC 8 “*Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*”, este cambio se ha aplicado de manera retroactiva ajustando las cifras comparativas del año 2020 e incluyendo saldos re-expresados al 1 de enero de 2020. No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.

Otros asuntos– Estado de situación financiera al 30 de junio de 2020

Con fecha 20 de noviembre de 2020 emitimos una conclusión sin modificaciones en nuestro informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2020 de Rentas e Inversiones Baker SpA, en los cuales se incluyen los estados intermedios de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 30 de junio de 2020 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Firmado digitalmente por Guido Mario Licci Pino RUT: 9.473.234-4. El certificado correspondiente puede visualizarse en la versión electrónica de este documento.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
INDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	11
2.3 Transacciones en moneda extranjera	13
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	14
3.1 Propiedades de Inversión	14
3.2 Deterioro del valor de activos no financieros	15
3.3 Activos y pasivos financieros	15
3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	16
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16
3.6 Arrendamientos	16
3.7 Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.	17
3.8 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	17
3.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18
3.10 Provisiones	18
3.11 Reconocimiento de ingresos	19
3.12 Ingresos y costos financieros	19
3.13 Medio Ambiente	19
3.14 Estado de flujos de efectivo	19
3.15 Capital Social	20
3.16 Política de Dividendos	20
3.17 Información por Segmentos	20
3.18 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros	20
NOTA 4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES	21
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	23
NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	24
NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	25
NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	26
NOTA 9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE	27
NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	28
NOTA 11. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	28
NOTA 12. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	29
NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31
NOTA 14. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	33
NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	34
NOTA 16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	36
NOTA 17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	38
NOTA 18. IMPUESTOS DIFERIDOS	39
NOTA 19. PATRIMONIO	40
NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	41
NOTA 21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	41
NOTA 22. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	42
NOTA 23. RESULTADO FINANCIERO	42

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
INDICE

NOTA 24. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	42
NOTA 25. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	43
NOTA 26. CONTINGENCIAS	43
NOTA 27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	43
NOTA 28. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	46
NOTA 29. SANCIONES	48
NOTA 30. MEDIO AMBIENTE	48
NOTA 31. HECHOS RELEVANTES	48
NOTA 32. HECHOS POSTERIORES	48

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



ACTIVOS	Nota	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$	01.01.2020 Re-expresado M\$
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	9.712.314	4.414.090	445.056
Otros activos no financieros, corrientes	10	3.294	7.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	14	3.564	-	1.540
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12	-	853	351.434
Activos por impuestos, corrientes	17	773.772	-	-
Activos corrientes totales		10.492.944	4.422.133	798.030
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	11	-	36.575	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	12	-	237.194	-
Propiedades de inversión	13	106.116.393	105.017.310	95.278.962
Activos no corrientes totales		106.116.393	105.291.079	95.278.962
Total de activos		116.609.337	109.713.212	96.076.992

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



PASIVOS	Nota	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$	01.01.2020 Re-expresado M\$
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	16	-	29.113.289	74.421
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	164.380	385.765	52.816
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12	31.069	36.350	-
Pasivos por impuestos, corrientes	17	-	118.508	380.439
Pasivos por arrendamientos, corrientes		-	-	28.373
Pasivos corrientes totales		195.449	29.653.912	536.049
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	61.196.429	-	28.344.892
Pasivo por impuestos diferidos	18	18.967.185	19.237.439	16.669.867
Pasivos no corrientes totales		80.163.614	19.237.439	45.014.759
Patrimonio				
Capital emitido	19	7.605.482	7.605.482	7.605.482
Otras reservas	19	(1.609.769)	-	-
Ganancias acumuladas	19	30.254.561	53.216.379	42.920.702
Patrimonio total		36.250.274	60.821.861	50.526.184
Total de Patrimonio y Pasivos		116.609.337	109.713.212	96.076.992

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	3.655.261	3.433.112	1.820.766	1.717.635
Ganancia bruta		3.655.261	3.433.112	1.820.766	1.717.635
Gasto de administración	21	(763.658)	(588.606)	(397.797)	(344.600)
Otras ganancias (pérdidas)	22	351.231	845.461	-	-
Ingresos financieros	23	20.778	11.313	13.630	6.884
Costos financieros	23	(273.455)	(245.849)	(155.353)	(127.061)
Diferencias de cambio		(66)	-	2	-
Resultado por unidades de reajuste	24	(919.038)	(386.900)	(608.599)	(99.046)
Resultado antes de impuesto		2.071.053	3.068.531	672.649	1.153.812
Gasto por impuestos a las ganancias	17	(324.985)	(691.678)	311.420	(253.001)
Resultado del periodo		1.746.068	2.376.853	984.069	900.811
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00023	0,00031	0,00013	0,00012
Resultado por acción básica		0,00023	0,00031	0,00013	0,00012
N° Acciones		7.643.542.788	7.643.542.788	7.643.542.788	7.643.542.788

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
 Al 30 de junio de 2021 y 2020
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Resultado periodo	1.746.068	2.376.853	984.069	900.811
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) derivado de cobertura	(2.205.163)	-	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	(2.205.163)	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral				
Impuesto a las ganancias relacionado con cobertura de flujo de efectivo	595.394	-	-	-
Otro resultado integral	595.394	-	-	-
Resultado integral total	136.299	2.376.853	984.069	900.811
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	136.299	2.376.853	984.069	900.811
Resultado integral total	136.299	2.376.853	984.069	900.811

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS
 Al 30 de junio de 2021 y 2020
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido	Otras reservas varias	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	7.605.482	-	53.216.379	60.821.861
Otros resultados integrales				
Resultado del ejercicio	-	-	1.746.068	1.746.068
Reserva por flujo de efectivo	-	(1.609.769)	-	(1.609.769)
Resultado integral	-	(1.609.769)	1.746.068	136.299
Dividendos pagados	-	-	(24.707.886)	(24.707.886)
Total cambios en el patrimonio	-	(1.609.769)	(22.961.818)	(24.571.587)
Saldo al 30.06.2021	7.605.482	(1.609.769)	30.254.561	36.250.274

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido	Otras reservas varias	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	7.605.482	-	23.177.511	30.782.993
Revaluación Propiedad de Inversión	-	-	19.743.191	19.743.191
Saldo re expresado al 01.01.2021	7.605.482	-	42.920.702	50.526.184
Otros resultados integrales				
Resultado del periodo	-	-	2.376.853	2.376.853
Resultado integral	-	-	2.376.853	2.376.853
Total cambios en el patrimonio	-	-	2.376.853	2.376.853
Saldo al 30.06.2020	7.605.482	-	45.297.555	52.903.037

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS
 Al 30 de junio de 2021 y 2020
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.950.998	4.266.012
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.347.908)	(1.147.465)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	12.348	9.714
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	204.005	5.325
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1.819.443	3.133.586
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(757.240)	(19.253)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(158.707)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(757.240)	(177.960)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Total importes procedentes de préstamos	28.910.896	-
Pago de préstamos otorgados	239.338	-
Dividendos pagados	(24.707.886)	-
Intereses pagados	(183.962)	(201.393)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(22.365)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.236.021	(201.393)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	5.298.224	2.754.233
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.298.224	2.754.233
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	4.414.090	445.056
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	9.712.314	3.199.289

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Rentas e Inversiones Baker SpA (“Rentas e Inversiones Baker” o “Baker” o la “Sociedad” o la “Compañía”), fue constituida producto de la división de Esmax Distribución SpA, mediante escritura pública el 02 de diciembre de 2019, ante Notario Público señor Raúl Undurraga Laso, e inscrita en el registro de comercio de Santiago del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El único accionista de Baker es Private Equity I Fondo de Inversión, fondo que es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. y en el cual participa como principal aportante Southern Cross Group (SCG).

La Sociedad tiene por objeto efectuar toda clase de inversiones en bienes corporales e incorporales, muebles o inmuebles o derechos constituidos sobre los mismos, su administración y la percepción de rentas y frutos naturales y civiles que deriven de las anteriores; y la adquisición o inversión a cualquier título en bienes raíces, su explotación bajo forma de compraventas, usufructos, subdivisiones, loteos, urbanizaciones, enajenaciones de cualquier especie, arrendamientos gravados y no gravados con IVA y otros, el desarrollo de toda clase de proyectos inmobiliarios, la administración de los mismos y la percepción de sus frutos. La Sociedad podrá desarrollar estas actividades por cuenta propia o ajena, directamente o por medio de otra u otras sociedades de las que forme parte o constituya para esos efectos. Adicionalmente, la construcción, edificación, reparación, ampliación, remodelación, mantención, limpieza, pintura y demolición por cuenta propia o ajena, de toda clase de inmuebles por adherencia y obras de ingeniería y arquitectura, tales como edificios, locales comerciales, obras sanitarias y de alcantarillado y otras, así como la celebración de contratos de compraventa a entidades relacionadas o a terceros respecto de los bienes que construyan o manden a construir.

Con fecha 1 de septiembre de 2020 la Sociedad realizó un proceso de fusión con Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA, de la cual poseía el 100% de la propiedad, compañía que hasta el 31 de agosto de 2020 formaba parte de los estados financieros consolidados.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA, al 30 de junio de 2021, han sido preparados de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su criterio profesional en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En Nota 5 se revelan las materias que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las materias donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los presentes estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante.

En términos generales el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. Por su parte, el valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valorización, independiente de si este precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valorización directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Para estimar el valor en razonable la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de la mejor información disponible. Estas proyecciones incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas futuras.

2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2021.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de la tasa de interés de referencia (IBOR)- Fase 2”. Publicada en agosto de 2020. Aborda los problemas que surgen durante la reforma de las tasas de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por una alternativa.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler” Publicada en marzo de 2021. Esta enmienda amplía por un año el periodo de aplicación del expediente práctico de la NIIF 16 Arrendamientos (contenido en la enmienda a dicha norma publicada en mayo de 2020), con el propósito de ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con el COVID-19. La enmienda es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de abril de 2021, sin embargo, se permite su adopción anticipada incluso para los estados financieros cuya emisión no ha sido autorizada al 30 de junio de 2021.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros *consolidados* de la Sociedad.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIIF 3, “Combinaciones de negocios” se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022

Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.	01/01/2022
Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:	01/01/2022
<ul style="list-style-type: none">- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos	
NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	01/01/2023
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del periodo de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2023.	01/01/2023
Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros", Practice Statement 2 y NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.	01/01/2023
Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.	01/01/2023

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

Indeterminado

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad en el periodo de su primera aplicación.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera – “moneda funcional”. Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y sus subsidiarias.

b) Transacciones y saldos

Todas las operaciones en una moneda diferente a la moneda funcional son tratadas como moneda extranjera y se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Los saldos de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan valorizados al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio. La variación determinada entre el valor original y el de cierre se registra en resultado integral bajo el rubro Diferencias de cambio.

c) Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre respectivamente:

	30.06.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	29.712,80	29.070,33
Pesos chilenos por dólar (US\$)	727,76	710,95
30.06.2020		
\$		
	28.695,46	
	821,23	

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, basados en valoraciones efectuadas por asesores externos independientes bajo un modelo de flujo de caja descontado.

Un incremento o deterioro en el valor libro de un activo, como resultado del modelo de valorización, es registrado como un aumento o disminución en el estado de resultados del ejercicio en que se incurre, a excepción de la primera valorización a valor de mercado en donde el aumento o disminución de valor se presentó en resultado integral presentado como “Resultado acumulado” en el estado de cambios en el patrimonio. Considérese que dicha partida se presenta neta del respectivo impuesto diferido.

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de ejecución, clasificadas como obras en curso, los costos incurridos en ella y su valorización serán en base a costo histórico hasta el término de su construcción, donde cambiará de categoría; pasando a ser valorizada en base al criterio de valor razonable, en un periodo no superior a 12 meses.

Deterioro de propiedades de inversión:

La Sociedad evalúa, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la Sociedad estima el importe recuperable del activo, que corresponde al valor más alto entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se calcula el valor presente de los flujos de caja futuros descontados a una tasa asociada al activo evaluado.

Si el importe recuperable de un activo se estima que es menor que su valor libro, este último disminuye al valor recuperable, por lo tanto, se está en presencia de un deterioro de dicho activo, cuyos impactos se reflejarán en el rubro Otros egresos del Estado de Resultados.

Metodología de análisis aplicada:

Para calcular el valor de las propiedades de inversión de la Sociedad, se utilizó la metodología de flujo de caja descontado (DCF). Los flujos de caja proyectados se obtuvieron a partir de la proyección de los ingresos, principalmente por rentas de arriendo, además de costos tales como el pago de impuestos de contribuciones e impuesto a la renta, y cualquier otro gasto asociado directamente a cada propiedad. Por otro lado, para el cálculo del valor terminal de cada arriendo, se tomó en consideración el valor positivo de la última tasación con que cuenta la Compañía, incorporando cuando corresponda según contrato, el valor de la multa por salida anticipada que tendría que pagar el actual arrendatario del inmueble si opta por ejercer dicha cláusula.

Premisas que se consideraron en el flujo de caja descontado:

El método de valoración es de carácter dinámico, es decir, considera el valor del activo en función de la capacidad para generar flujos futuros. La proyección de ingresos y costos se basó en la información histórica y supuestos entregados por la administración de la empresa.

En la aplicación de esta metodología, se estimaron los flujos de caja del activo, posteriormente se los descontó a una tasa de descuento aplicable para este tipo de industria y el riesgo asociado (tasa WACC).

Plan de Inversión

Rentas e Inversiones Baker SpA mantiene una política de realizar inversiones y proyectos que generen flujos estables y sostenidos en el tiempo, por medio de contratos de arrendamiento con un componente fijo y contrapartes de buen perfil crediticio. Durante el desarrollo de las obras, Rentas e Inversiones Baker SpA vela por cumplir cabalmente con las normativas vigentes para cada proyecto, en términos de planos reguladores municipales, uso de suelos, factibilidades de servicios básicos de agua potable y energía, entre otros.

3.2 Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida y no son amortizables, se someten continuamente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor, a modo de asegurar que su valor contable no supere el valor recuperable. En cambio, los activos amortizables se someten a pruebas de pérdidas por deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro de valor cuando el exceso del importe en libros del activo resulta ser superior a su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que haya flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Las pérdidas por deterioro de valor pueden ser reversadas contablemente sólo hasta el monto de las pérdidas reconocidas en periodos anteriores, de tal forma que el valor libro de estos activos no supere el valor que hubiese tenido de no efectuarse dichos ajustes. Este reverso se registra en Otras ganancias fuera de explotación.

3.3 Activos y pasivos financieros

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial con base en las estrategias de la administración para estos activos y pasivos, como las categorías siguientes:

a) Activos financieros

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son aquellos activos financieros mantenidos para negociar o que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio del valor razonable. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

- Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, en cuyo caso se clasifican como activos no corrientes.

Los instrumentos registrados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor. La Compañía realiza estimaciones basadas en la NIIF 9, de acuerdo a modelo de pérdidas esperadas. En caso de pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos, éstos se registran en Resultados Integrales dentro del rubro de Gastos de administración.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes al efectivo comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes e inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor y tienen un plazo de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

c) Pasivos financieros

Todos los créditos y préstamos son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos directos atribuibles a la transacción. En forma posterior al reconocimiento inicial son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo a dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el rubro "Costos Financieros" del estado de resultado por función.

3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Baker no mantiene cuentas por cobrar a terceros fuera de su plazo de vencimiento, y sus relaciones comerciales con otras empresas del grupo, considerando a éstas aquellas cuyo accionista común es Private Equity I, Fondo de Inversión, no representan riesgo de incobrabilidad, por ende, no corresponde que realice un análisis de provisión de clientes.

3.6 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido la NIIF 16 "Arrendamientos", NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 "Arrendamientos", con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador.

3.6.1 La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

3.6.2.- Cuando Rentas e Inversiones Baker, es el arrendador.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro del rubro de propiedades de inversión.

Los ingresos derivados del arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, dentro del rubro ingresos operacionales.

3.7 Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.

Los derivados se reconocen al valor razonable en la fecha del estado de situación financiera. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

La Sociedad documenta su evaluación al cierre de cada periodo con el fin de validar la efectividad que debe mostrar para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Baker tiene contratado un derivado que considera la cobertura de un riesgo concreto asociado a un crédito bancario, instrumento correspondiente a una cobertura de flujos de efectivo.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales en la medida que el subyacente tiene impacto por el riesgo cubierto, compensando dicho efecto en el mismo rubro del estado de resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva, de existir, se reconoce inmediatamente en el estado de resultados.

Los montos acumulados en el patrimonio neto se reciclan al estado de resultados en los periodos o ejercicios en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o propiedades, planta y equipos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de propiedades, planta y equipos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se produzca una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados.

3.8 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos, y es reconocido como cargo o abono a resultados excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce con efecto en patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar de acuerdo a las leyes tributarias vigentes, determinado por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Los impuestos diferidos son reconocidos usando el método del balance, determinando las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y los montos usados con propósitos impositivos.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios fiscales futuros estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas tributarias que se esperan sean aplicables en el año donde el activo sea realizado o el pasivo sea liquidado, en base a las tasas de impuesto y leyes tributarias que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

3.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en la eventualidad de transacciones significativas de plazo superior a 30 días, se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es dentro del plazo de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa). Si no, se presentan como pasivos no corrientes. Las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente son valoradas a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Debido a la entrada en vigencia de la NIIF 16 “Arrendamientos” los pagos por arrendamiento se registran de acuerdo al siguiente criterio:

Contabilidad del arrendatario: requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operacionales, con una vigencia mayor a 12 meses, se clasifiquen como cuentas por pagar operacionales. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar.

En cuanto a los efectos sobre el resultado, los pagos de arriendo mensuales serán reemplazados por la amortización del derecho de uso y el reconocimiento de un gasto financiero. La norma incluye como exención de reconocimiento los contratos de arriendo con plazo inferior a 12 meses y los de bajo valor.

Contabilidad del arrendador: El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual.

3.10 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha de cierre de los estados financieros, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse obligaciones cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran como provisiones por el valor actual del importe más probable que la Sociedad deberá desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro de la Sociedad.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos.

Los ingresos de la entidad se registran sobre base devengada, conforme al año en el cual se devengó, independientemente del periodo de su percepción.

3.12 Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por intereses ganados de fondos invertidos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por intereses, gastos y comisiones bancarias y son reconocidos en el estado de resultados al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.13 Medio Ambiente

Los eventuales desembolsos relacionados con el medio ambiente que no correspondan a adiciones de propiedades de inversión, se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

3.14 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- i. Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses, de gran liquidez y bajo riesgo de pérdidas en su valor.
- ii. Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- iii. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- iv. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.

3.15 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

3.16 Política de Dividendos

El reparto de dividendos está condicionado a los resultados de cada ejercicio y son propuestos por el Directorio y aprobados por la Junta de Accionistas. La Compañía podrá distribuir dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio, o eventuales, con cargo a las utilidades retenidas provenientes de balances aprobados por Juntas de Accionistas.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas.

3.17 Información por Segmentos

La IFRS 8 exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración de la Sociedad utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

Un segmento de negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos de negocios.

Siendo una clasificación dinámica que variará de acuerdo al tipo de inversiones que se materialice, Rentas e Inversiones Baker SpA, al 30 de junio de 2021, gestiona su información a través de sólo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

3.18 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA, al 30 de junio de 2021, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 30 de agosto de 2021.

NOTA 4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Con el objeto de reflejar en su contabilidad el valor razonable de las propiedades de inversión, Baker definió modificar la política contable que se aplica a las propiedades de inversión pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo a lo señalado por la NIC 40.

Por lo tanto, con fecha 1 de enero de 2021, se registró un cambio en el criterio contable para la valorización de las Propiedades de inversión en sus clases de terrenos y construcciones.

Dicho cambio tuvo significativas afectaciones en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021, de modo que éstos reflejen la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La aplicación y presentación de los Estados Financieros intermedios y finales de acuerdo a NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores, debe ser aplicada retroactivamente para el año anterior comparativo, re-expresando el impacto que tuvo en el ejercicio 2020.

La composición de las partidas por cambio en la política contable es la siguiente:

a) Conciliación Estados Financieros emitidos:

ACTIVOS	31.12.2019 M\$ Auditado	Ajuste Cambio Criterio 01.01.2020 M\$	01.01.2020 M\$ Re-expresado	31.12.2020 M\$ Auditado	Ajuste Cambio Criterio ejercicio 2020 M\$	31.12.2020 M\$ Re-expresado
Activos corrientes totales	798.030	-	798.030	4.422.133	-	4.422.133
Activos no corrientes totales	61.302.916	33.976.046	95.278.962	60.742.279	44.548.800	105.291.079
Total Activos	62.100.946	33.976.046	96.076.992	65.164.412	44.548.800	109.713.212

Los ajustes por cambio de criterio en el activo se explican a continuación:

Activos no corrientes totales:	31.12.2019 M\$ Auditado	Ajuste valor razonable	01.01.2020 M\$ Re-expresado	31.12.2020 M\$ Auditado	Ajuste valor razonable	31.12.2020 M\$ Re-expresado
Propiedades de inversión	61.302.916	33.976.046	95.278.962	60.468.510	44.548.800	105.017.310

PASIVOS	31.12.2019 M\$ Auditado	Ajuste Cambio Criterio 01.01.2020 M\$	01.01.2020 M\$ Re-expresado	31.12.2020 M\$ Auditado	Ajuste Cambio Criterio ejercicio 2020 M\$	31.12.2020 M\$ Re-expresado
Pasivos corrientes totales	536.049	-	536.049	29.653.912	-	29.653.912
Pasivos no corrientes totales	30.781.904	14.232.855	45.014.759	2.474.609	16.762.830	19.237.439
Patrimonio	30.782.993	19.743.191	50.526.184	33.035.891	27.785.970	60.821.861
Total de Patrimonio y Pasivos	62.100.946	33.976.046	96.076.992	65.164.412	44.548.800	109.713.212

Los ajustes por cambio de criterio en el pasivo se explican a continuación:

Pasivos no corrientes totales	31.12.2019 M\$ Auditado	Ajuste valor razonable	01.01.2020 M\$ Re-expresado	31.12.2020 M\$ Auditado	Ajuste valor razonable	31.12.2020 M\$ Re-expresado
Pasivo por impuestos diferidos	2.437.012	14.232.855	16.669.867	2.474.609	16.762.830	19.237.439

Patrimonio	31.12.2019	valor razonable	01.01.2020	31.12.2020	valor razonable	31.12.2020
	M\$ Auditado		M\$ Re-expresado	M\$ Auditado		M\$ Re-expresado
Ganancias acumuladas	23.117.511	19.743.191	42.860.702	25.430.409	19.743.191	45.173.600
Resultado Ejercicio	-	-	-	-	8.042.779	8.042.779
Efecto en patrimonio	23.117.511	19.743.191	42.860.702	25.430.409	27.785.970	53.216.379

b) Conciliación Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADOS:	30.06.2020	31.12.2020	31.03.2020
	M\$	M\$	M\$
Resultado del periodo auditado	1.161.335	2.252.898	559.690
Cambios en:			
Costo de ventas (reverso depreciación)	598.332	1.202.476	299.166
Otras ganancias por aplicación valor razonable	845.461	9.370.278	845.461
Gasto por impuestos diferido	(228.275)	(2.529.975)	(228.275)
Sub total cambios resultado periodo/ ejercicio	1.215.518	8.042.779	916.352
Resultados re-expresados	2.376.853	10.295.677	1.476.042

c) Conciliación Patrimonio

Movimiento Patrimonio	Capital Emitido M\$	Resultado Acumulado M\$	Total M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	7.605.482	23.177.511	30.782.993
Revaluación Propiedades de Inversión	-	19.743.191	19.743.191
Saldo inicial re-expresado 01.01.2020	7.605.482	42.920.702	50.526.184
Revaluación Propiedades de Inversión, neto a marzo 2020 (*)	-	617.186	617.186
Reversa del costo de venta (enero-junio 2020)	-	598.332	598.332
Resultado del periodo (enero-junio 2020)	-	1.161.335	1.161.335
Saldo inicial re-expresado 30.06.2020	7.605.482	45.297.555	52.903.037
Revaluación Propiedades de Inversión, neto a diciembre 2020 (*)	-	6.223.117	6.223.117
Reversa del costo de venta (julio-diciembre 2020)	-	604.144	604.144
Resultado del periodo (julio-diciembre 2020)	-	1.091.563	1.091.563
Saldo inicial re-expresado 31.12.2020	7.605.482	53.216.379	60.821.861

(*) Corresponde a revaluación de propiedades de inversión menos impuesto diferido.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La política de gestión de riesgo de la Compañía busca contribuir con un equilibrio adecuado entre los objetivos de crecimiento y retorno, y su nivel de exposición al riesgo, sean ellos inherentes al propio ejercicio de sus actividades o consecuencia del contexto en el que opera, de modo que, por medio de la asignación efectiva de sus recursos físicos y financieros, Baker pueda cumplir sus metas estratégicas.

Para mitigar posibles siniestros sobre sus instalaciones, los activos se encuentran cubiertos por pólizas de seguros que cubren posibles siniestros en casos de huelga o conmoción civil. Adicionalmente, la Compañía posee pólizas de seguros de responsabilidad civil.

A continuación, se mencionan los potenciales riesgos financieros a los que se podría ver afectado Baker:

i. Riesgo de Tasas de Interés

Se refiere a la sensibilidad que pueden tener los activos financieros respecto de las fluctuaciones que sufren las tasas de interés. La Sociedad mantiene un crédito, originalmente tomado a 3 años en pesos a tasa de interés fija que se encuentra cubierto por un derivado de moneda CLP/UF denominado también a tasa fija, por lo que no se encuentra expuesto a las variaciones de tasa de interés.

ii. Riesgo de inflación

El riesgo de la inflación se refiere al descalce entre los flujos producto de la inflación. Rentas e Inversiones Baker se encuentra cubierta en forma natural en términos de resultado, ya que mantiene un pasivo en Unidades de Fomento, cuyos gastos financieros son compensados por los ingresos de operación que se encuentran denominados en la misma moneda.

iii. Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, Esmax Distribución SpA, empresa relacionada que representa aproximadamente el 95% de sus flujos, mantiene un alto nivel crediticio (AA-/A+).

iv. Riesgo por Liquidez

El concepto de riesgo de liquidez se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con la capacidad de la Sociedad para responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Para controlar el nivel de riesgo de los activos financieros disponibles, la Compañía monitorea constantemente las proyecciones de caja de la empresa tanto de corto, como de largo plazo, así como también la disponibilidad de líneas de crédito bancarias y otras alternativas de financiamiento disponibles.

Continuamente realizan proyecciones y análisis de mercado con el objeto de, en caso de requerirlo, contratar nuevos financiamientos o reestructurar créditos existentes a plazos que sean coherentes con la capacidad de generación de flujos.

Al 30 de junio de 2021, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en UF, y posee un plazo promedio en torno a los 2,8 años.

En los siguientes cuadros se puede apreciar el perfil de vencimientos de capital e intereses de Rentas e Inversiones Baker, proyectando a UF constante y de acuerdo a la tasa de interés vigente:

Al 30 de junio de 2021	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Obligación bancaria	-	59.419.660	-	-	59.419.660
M\$	-	59.419.660	-	-	59.419.660
%	0,0%	100,0%	0%	0%	100%

Al 31 de diciembre de 2020	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Obligación bancaria	29.113.289	-	-	-	29.113.289
M\$	29.113.289	-	-	-	29.113.289
%	100,0%	0%	0%	0%	100%

NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La administración de la Sociedad no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los ejercicios actuales como futuros.

a) Test de deterioro de los activos

De acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 se evalúa al cierre de cada ejercicio, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos. Si como resultado de esta evaluación, el valor razonable resultara ser inferior al valor neto contable, se registraría una pérdida por deterioro como ítem operacional en el estado de resultados.

b) Deterioro de clientes

Para la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo, la Sociedad emplea el enfoque simplificado, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9. Por tanto, dado los plazos promedio de recupero de las obligaciones y de que éstas no tienen un componente de financiamiento significativo, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del activo. Cabe destacar que, al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

c) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

d) Juicios y contingencias

La Sociedad al tener posibles procesos judiciales de naturaleza tributaria, civil, y ambientales resultantes del curso normal de sus operaciones clasifica con la expectativa de pérdida como probable, posible o remota, así como sus valores estimados, se elabora con base de los juicios de los asesores jurídicos y del mejor juicio de la administración.

e) Valor razonable de propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión se presentarán a su valor razonable, basados en valoraciones efectuadas por asesores externos independientes, evaluación realizada bajo un modelo de flujo de caja descontado.

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de ejecución, clasificadas como obras en curso, los costos incurridos en ella y su valorización será en base a costo histórico hasta su termino de construcción donde cambiará de categoría; pasando a ser valorizada en base a el criterio de valor razonable.

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo se compone como sigue:

	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldos en bancos	4.802.214	19.965
Fondos mutuos	4.910.100	4.394.125
Total	9.712.314	4.414.090

El detalle por tipo de moneda del saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
\$ chilenos	9.712.314	4.414.090
Total	9.712.314	4.414.090

El efectivo y equivalentes al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en el estado de situación financiera al 30 de junio de 2021 y 2020, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada periodo:

Activos 30.06.2021	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.802.214	4.910.100	-	9.712.314
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.564	-	-	3.564
Propiedad de inversión	-	106.116.393	-	106.116.393
Total	4.805.778	111.026.493	-	115.832.271

Pasivos 30.06.2021	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	164.380	-	-	164.380
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	31.069	-	-	31.069
Otros pasivos financieros no corrientes	58.991.266	-	2.205.163	61.196.429
Total	59.186.715	-	2.205.163	61.391.878

Activos 30.06.2020	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	19.965	4.394.125	-	4.414.090
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	853	-	-	853
Otros activos financieros, no corrientes	36.575	-	-	36.575
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	237.194	-	-	237.194
Propiedad de inversión	-	105.017.310	-	105.017.310
Total	294.587	109.411.435	-	109.706.022

Pasivos 30.06.2020	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	29.113.289	-	-	29.113.289
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	385.765	-	-	385.765
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	36.350	-	-	36.350
Total	29.535.404	-	-	29.535.404

NOTA 9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

La Sociedad ha clasificado la medición de valor razonable utilizando una jerarquía que refleja el nivel de información utilizada en la valoración. Esta jerarquía se compone de 3 niveles:

- I. valor razonable basado en cotización en mercados activos para una clase de activo o pasivo similar.
- II. valor razonable basado en técnicas de valoración que utilizan información de precios de mercado o derivados del precio de mercado de instrumentos financieros similares.
- III. valor razonable basado en modelos de valoración que no utilizan información de mercado.

A continuación, se detalla:

Al 30 de junio de 2021:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	4.910.100	4.910.100	-	-
Valor justo propiedades de inversión	106.116.393	106.116.393	-	-
Total activos a valor razonable	111.026.493	111.026.493	-	-

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor justo Otros pasivos financieros corrientes	2.205.163	-	2.205.163	-
Total pasivos a valor razonable	2.205.163	-	2.205.163	-

Al 31 de diciembre de 2020:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	4.394.125	4.394.125	-	-
Valor justo propiedades de inversión	105.017.310	105.017.310	-	-
Total activos a valor razonable	109.411.435	109.411.435	-	-

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no presentaba pasivos valorizados a *valor razonable*.

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Corrientes		
Seguros	3.294	7.190
Total	3.294	7.190

NOTA 11. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos financieros	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
No corrientes		
Gasto emisión instrumentos de deuda	-	36.575
Total	-	36.575

NOTA 12. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
77.104.937-0	Loa Desarrollo SpA	Préstamo (Mutuo)	Hasta 90 días	Chile	Matriz común	UF	-	853
	Total corto plazo						-	853

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
77.104.937-0	Loa Desarrollo SpA	Préstamo (Mutuo)	Más de 360 días	Chile	Matriz común	UF	-	237.194
	Total largo plazo						-	237.194

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	25.933	36.350
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	5.136	-
	Total						31.069	36.350

c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CLP	Arriendo terrenos e instalaciones	3.683.370	6.684.921	3.443.203	6.684.921
				CLP	Servicio de administración	(209.851)	(409.307)	(209.851)	(409.307)
				CLP	Recuperación de gastos	(48.491)	(466.810)	(48.491)	(357.792)
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Matriz común	Chile	CLP	Recuperación de gastos	(5.181)	-	(5.181)	-
77.104.937-0	Loa Desarrollo SpA.	Matriz común	Chile	UF	Interés mutuo	2.225	2.122	2.225	1.269
				UF	Mutuo	237.113	237.113	-	-

Con fecha 19 de agosto de 2020, se firmó contrato de Mutuo de dinero entre Rentas e Inversiones Baker y su empresa relacionada Loa Desarrollo SpA, por UF 8.000, acordando que el capital adeudado debería ser pagado dentro del plazo de dos años, devengando intereses trimestrales a favor de Baker cuya tasa variable es TAB UF 90 días más spread de 2,5% en base anual.

Con fecha 7 de julio 2021, se liquidó dicha obligación en forma anticipada firmándose un Recibo de pago total y finiquito del Mutuo de dinero.

d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

La Sociedad no cuenta con personal contratado ni que perciba remuneraciones.

Los Ejecutivos Principales y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad, no han participado en transacciones inusuales y/o relevantes.

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de junio de 2021, el directorio de la Sociedad estaba compuesto por cinco directores de los cuales dos, han recibido remuneraciones en el ejercicio de sus funciones de acuerdo al siguiente detalle:

Remuneración recibido por el directorio	Cargo	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Cristián Alliende	Director	17.675	17.276
José Tomás Edwards	Director	17.675	14.409
		35.350	31.685

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Propiedades de Inversión completadas	105.313.754	104.649.239
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	802.639	368.071
Total propiedades de inversión	106.116.393	105.017.310

La Sociedad con fecha 1 de enero de 2021 valorizó sus propiedades de inversión al valor razonable (*“fair value”*), para esto se encargó a una empresa asesora independiente que realizó un estudio del valor razonable de las 81 propiedades de Baker con el fin de determinar el impacto real entre la valorización contable registrada a costo histórico versus valor razonable o *“fair value”*, debido a la naturaleza del negocio de esta compañía.

b) El movimiento de Propiedades de Inversión es el siguiente:

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, a valor razonable:

30.06.2021 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2021 re-expresado	104.649.239	368.071	105.017.310
Adiciones	313.284	434.568	747.852
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	351.231	-	351.231
Total cambios	664.515	434.568	1.099.083
Total al 30.06.2021	105.313.754	802.639	106.116.393

31.12.2020 Re-expresado M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2020	61.302.916	-	61.302.916
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	33.976.046	-	33.976.046
Saldo Inicial re-expresado al 01.01.2020	95.278.962	-	95.278.962
Adiciones	-	368.071	368.071
Ganancia por ajuste del valor razonable	9.370.277	-	9.370.277
Total cambios	9.370.277	368.071	9.738.348
Total al 31.12.2020 re-expresado	104.649.239	368.071	105.017.310

A la fecha de cierre, la Sociedad no presenta evidencias de deterioro por cambios relevantes como la disminución del valor de mercado, obsolescencia, daños físicos, retorno de mercado u otros, que puedan afectar la valorización de las Propiedades de Inversión.

c) Política de inversiones en Propiedades de Inversión

Rentas e Inversiones Baker SpA mantiene una política de realizar inversiones y proyectos que generen flujos estables y sostenidos en el tiempo, por medio de contratos de arrendamientos con un componente fijo y contrapartes de buen perfil crediticio. Durante el desarrollo de las obras, Rentas e Inversiones Baker SpA vela por cumplir cabalmente con las normativas vigentes para cada proyecto, en términos de planos reguladores municipales, usos de suelos, factibilidades de servicios básicos de agua potable y energía, entre otros.

Al 30 de junio de 2021, existen restricciones en la titularidad de algunas propiedades de inversión de la Sociedad que se encuentran en proceso de ser gravados en favor de banco Scotiabank y se encuentran afectados a la prohibición de gravar a favor de terceros, y/o enajenar sin el consentimiento propio de Scotiabank.

d) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedades de inversión

Informaciones adicionales a revelar	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	434.568	368.071

e) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se han capitalizado intereses.

NOTA 14. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

a) Clase y composición del rubro de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por:

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Deudores por venta	3.564	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	3.564	-

b) La Compañía al 30 de junio y al 31 de diciembre de 2020 no ha realizado provisión de deterioro.

c) Estratificación de la cartera

Saldo al 30.06.2021	Vigente M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	Mayor a 120 días M\$	Total general M\$
Deudores por venta bruto	3.564	-	-	-	-	-	3.564
Total general	3.564	-	-	-	-	-	3.564

Al 31 de diciembre de 2020, no se presentan deudores por venta a estratificar.

d) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

Saldos al 30.06.2021								
Tramos de deudores	Clientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Clientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	3.564	-	-	-	-	3.564	-
1-30 días	-	-	-	-	-	-	-	-
31-60 días	-	-	-	-	-	-	-	-
61-90 días	-	-	-	-	-	-	-	-
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	3.564	-	-	-	-	3.564	-

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no presentaba saldo en deudores comerciales.

- e) La Sociedad no cuenta con cartera securitizada, ni posee documentos por cobrar protestados ni en cobranza judicial
- f) Al 30 de junio de 2021 la Sociedad presenta las siguientes coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

Garantía	M\$
Garantías de arriendos	6.692
Total general	6.692

NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- a) Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en cada ejercicio se presentan a continuación:

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Proveedores	91.368	34.496
Facturas por recibir (*)	43.025	142.283
Acreedores varios	3.593	680
Impuesto al valor agregado	22.948	42.038
PPM por pagar	-	162.822
Garantías de arriendo	3.446	3.446
Total cuentas por pagar	164.380	385.765

(*) correspondiente a asesorías inmobiliarias, auditoría financiera y servicios tributarios.

- b) Proveedores con pagos al día

Tipo de proveedor	Montos según plazo de pago (días) – M\$						Total
	Hasta 30	31 - 60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	89.850	1.357	-	-	-	-	91.207
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total	89.850	1.357	-	-	-	-	91.207

c) Proveedores con pagos vencidos

Tipo de proveedor	Montos según plazo de pago (días) – M\$						Total
	Hasta 30 días	31 - 60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-	161	-	161
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	-	-	-	-	161	-	161

d) Detalle de los principales proveedores

Concepto	30.06.2021 M\$	30.06.2021 %
Daniel Knockaert Rakau EIRL	66.085	72,33%
Soc.Profesionales Gabler y Salazar	7.703	8,43%
Georesearch SpA	4.950	5,42%
R&V Ingeniería de Suelos Ltda	3.652	4,00%
Ingeniería y servicios Propamat SpA	3.323	3,64%
Con. Inmob Tributarios SpA	1.483	1,62%
Otros	4.172	4,56%
Total proveedores	91.368	100 %

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2020 %
Barros & Errázuriz Abogados Ltda.	15.458	44,81%
Consultora Onsite SpA.	8.720	25,28%
Goplicity Chile SpA.	3.374	9,78%
BDNET ingeniería de software S.A.	2.561	7,42%
Sebastián Bravo Moreno Arquit SpA.	2.062	5,98%
Otros.	2.321	6,73%
Total proveedores	34.496	100,00%

NOTA 16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Descripción	Corrientes		No Corrientes		Total	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cobertura de obligaciones bancarias (*)	-	-	2.205.163	-	2.205.163	-
Obligaciones Bancarias	-	29.113.289	58.991.266	-	58.991.266	29.113.289
Total	-	29.113.289	61.196.429	-	61.196.429	29.113.289

(*) Al 30 de junio de 2021 se ha contratado un swap de flujo de efectivo CLP/UF con el fin de transformar la obligación bancaria desde pesos chilenos a Unidades de Fomento, y de esta forma cubrir la exposición del descalce de las obligaciones bancarias. Esta cobertura es considerada como cobertura financiera por lo que es reconocida en el Patrimonio, afectando los Otros resultados integrales.

Tipo de contrato	Tipo de cobertura	Riesgo de cobertura	Partida cubierta	30.06.2021	31.12.2020
				M\$	M\$
Swap	Flujo de efectivo	Exposición de las variaciones de tipo de cambio	Obligación bancaria	2.205.163	-
Total Coberturas				2.205.163	-

Detalle de los otros pasivos financieros bancarios corrientes y no corrientes:

al 30 de junio de 2021:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Venc	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total No corriente M\$	
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	CLP	58.854.980	1,95%	2,38%	12.04.2024	-	-	-	58.991.266	-	-	58.991.266	
Total Obligaciones Bancarias												-	-	-	58.991.266	-	-	-	58.991.266

Con fecha 13 de abril de 2021 la compañía realizó redenominación de crédito vigente y desembolso de nuevo crédito, con Scotiabank, en donde las partes acordaron redenominar el capital adeudado del crédito vigente de Unidades de Fomento a pesos. Además, se aumentó el capital de la deuda en pesos a una cifra de M\$ 58.854.980, con una tasa de interés de 1,95%. En la misma operación y con el mismo emisor se realizó un derivado de cobertura a tasa de interés llevándolo a una tasa UF + 0%

al 31 de diciembre de 2020:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Venc	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	29.106.221	1,33%	1,61%	24.10.2021	-	29.113.289	29.113.289	-	-	-	-
Total Obligaciones Bancarias												-	29.113.289	29.113.289	-	-	-	-

a) Movimientos de otros pasivos financieros bancarios corrientes y no corrientes:

Movimiento 2021	Saldo inicial al 01.01.2021	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Saldo al 30.06.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	28.193.272	28.910.896	-	1.322.419	58.426.587
Intereses por préstamos bancarios	70.971	112.991	(183.962)	-	-
Variación UF	849.046	-	-	(284.367)	564.679
Total	29.113.289	29.023.887	(183.962)	1.038.052	58.991.266

Movimiento 2020	Saldo inicial al 01.01.2020	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Saldo al 31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	28.257.174	-	-	(63.902)	28.193.272
Intereses por préstamos bancarios	74.421	424.748	(428.198)	-	70.971
Variación UF	87.718	-	-	761.328	849.046
Total	28.419.313	424.748	(428.198)	697.426	29.113.289

b) Conciliación de otros pasivos financieros y flujos de financiamiento:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2021	Flujo			No representan flujo de efectivo		
		Obtención M\$	Pagos realizados M\$	Pagos de intereses M\$	Diferencias de cambios M\$	Otros M\$	Saldo al 30.06.2021
Créditos bancarios obtenidos	29.113.289	28.910.896	-	(183.962)	(284.367)	1.435.410	58.991.266
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	(238.047)	239.338	-	-	(1.291)	-	-
Total	28.875.242	29.150.234	-	(183.962)	(285.658)	1.435.410	58.991.266

Concepto	Saldo inicial 01.01.2020	Flujo de efectivo financiamiento			No representan flujo de efectivo		
		Obtención M\$	Pagos realizados M\$	Pagos de intereses M\$	Diferencias de cambios M\$	Otros M\$	Saldo al 31.12.2020
Créditos bancarios obtenidos	28.419.313	-	-	(428.198)	761.328	360.846	29.113.289
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	(229.354)	-	(6.571)	(2.122)	(238.047)
Total	28.419.313	-	(229.354)	(428.198)	754.757	358.724	28.875.242

NOTA 17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Provisión impuesto a la renta	-	(1.258.240)
Pagos provisionales mensuales	773.772	1.140.599
Fusión Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA	-	(867)
Total Impuesto a la renta neto	773.772	(118.508)

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$	30.06.2020 Re-expresado M\$
Provisión impuesto a la renta	-	(1.258.240)	(607.126)
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	154	234.419	233.469
Efecto de impuesto diferido del periodo/ejercicio	(325.139)	(2.567.572)	(318.021)
Total gasto por impuesto a la renta	(324.985)	(3.591.393)	(691.678)

c) Conciliación tasa efectiva

	30.06.2021		31.12.2020 Re-expresado		30.06.2020 Re-expresado	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
Resultado antes de impuestos	2.071.053		13.887.070		3.068.531	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(559.184)	27%	(3.749.509)	27%	(828.503)	27%
Efecto de partidas no deducibles	234.199	(11%)	(81.664)	1%	136.825	(7%)
Diferencia año anterior impuesto a la renta e impuestos diferidos	-	-	239.780	(2%)	-	-
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(324.985)	16%	(3.591.393)	26%	(691.678)	23%

NOTA 18. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.06.2021 M\$		31.12.2020 Re-expresado M\$	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	18.941.076	-	19.210.311
Provisión de gastos Financiamiento	-	115.666	-	27.128
Pérdida tributaria	89.557	-	-	-
Total	89.557	19.056.742	-	19.237.439
Saldo neto Impuesto diferido		18.967.185		19.237.439

b) Conciliación de saldo inicial:

Saldo neto Impuesto diferido	Saldo 31.12.2020 Auditado M\$	Ajuste Valor Razonable	Saldo 31.12.2020 Re-expresado M\$
Propiedades de inversión	2.447.481	16.762.830	19.210.311
Provisión de gastos	27.128	-	27.128
Saldo Totales	2.474.609	16.762.830	19.237.439

c) Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	18.967.185	19.237.439
Total	18.967.185	19.237.439
Impuesto diferido neto	18.967.185	19.237.439

NOTA 19. PATRIMONIO

a) Capital emitido y acciones suscritas y pagadas

El objetivo de la Sociedad es mantener un nivel adecuado de capitalización, que le permita asegurar el acceso a mercados financieros para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, optimizando el retorno a sus accionistas y manteniendo una sólida posición financiera.

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$7.605.481.581, dividido en 7.643.542.788 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity I Fondo de Inversión.

b) Política de dividendos

La distribución de las utilidades deberá acordarse por la junta de accionistas de la Sociedad, pudiendo acordar la distribución de cualquier porcentaje de éstas o ninguno si así lo estima conveniente para los intereses sociales.

El directorio de la Sociedad podrá distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio, con cargo a las utilidades del mismo sin ningún tipo de responsabilidad para ellos ni para los miembros de su directorio o personas relacionadas. En caso que los dividendos provisorios distribuidos a los accionistas con cargo a las utilidades líquidas de un determinado ejercicio sean superiores al monto definitivo de dichas utilidades líquidas, según los estados financieros de la Sociedad al treinta y uno de diciembre de dicho ejercicio, automáticamente deberá asignarse dicho exceso a las utilidades retenidas provenientes de balances aprobados por juntas de accionistas. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso deberá tratarse como una disminución de capital.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity I, Fondo de Inversión	7.643.542.788	100%
Total 30.06.2021	7.643.542.788	100%

d) Ganancia por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Compañía y mantenidas como acciones de tesorería.

Resultado por acción	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Resultado periodo	1.746.068	2.376.853
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00023	0,00031
Cantidad de acciones	7.643.542.788	7.643.542.788

e) Gestión de capital

El objetivo de la Sociedad en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando maximizar el rendimiento para los socios.

NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias:

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Arriendos de terrenos	3.655.261	3.433.112	1.820.766	1.717.635
Total	3.655.261	3.433.112	1.820.766	1.717.635

Debido al cambio de criterio de valorización de propiedades de inversión se reversó el costo de ventas por concepto de depreciación al 30.06.2020, con la finalidad de presentar la información financiera comparativa.

NOTA 21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Contrato de administración	209.851	203.768	105.526	102.302
Impuestos, contribuciones y patentes	343.786	310.871	176.170	188.405
Asesorías y auditorías	98.721	6.462	22.527	46
Gastos legales	45.073	27.510	40.953	15.373
Otros gastos de administración (*)	66.227	39.995	52.621	38.474
Total	763.658	588.606	397.797	344.600

(*) En los otros gastos de administración se clasifican gastos generales, principalmente por tasaciones de terrenos y permisos (construcción, entre otros)

NOTA 22. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de costos de ventas:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Aplicación valor razonable Propiedad de Inversión	351.231	845.461	-	-
Total	351.231	845.461	-	-

A partir del 01 de enero de 2021 la sociedad ha decidido realizar un cambio en su política contable de propiedades de inversión, pasando del modelo de costo histórico al modelo de valor razonable, debido a la exigencia de presentar los saldos de manera comparativa se presenta re-expresado el resultado a marzo 2020.

NOTA 23. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	20.778	11.313	13.630	6.884
Otros ingresos financieros	-	-	-	-
Total ingreso financiero	20.778	11.313	13.630	6.884
Costos financieros				
Intereses financiamiento	(112.991)	(208.786)	(14.341)	(107.426)
Gastos y comisiones bancarias	(160.464)	(37.063)	(141.012)	(19.635)
Total Costos financieros	(273.455)	(245.849)	(155.353)	(127.061)
Total ingreso (costo) financiero, neto	(252.677)	(234.536)	(141.723)	(120.177)

NOTA 24. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Actualización Préstamo	(922.152)	(386.956)	(611.697)	(99.081)
Actualización PPM	3.142	56	3.142	35
Actualización Cuentas por pagar	(28)	-	(44)	-
Total Unidad de reajuste	(919.038)	(386.900)	(608.599)	(99.046)

NOTA 25. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

De acuerdo a las condiciones del crédito con Scotiabank, Rentas e Inversiones Baker SpA. se comprometió a cumplir con los siguientes ratios financieros al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año:

1. Leverage Financiero: Deuda financiera neta / Patrimonio <2.2x
2. Cobertura: EBITDA / Gastos Financieros Netos >= 2.5x

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad cumple con las obligaciones pactadas:

Covenant	30.06.2021
Leverage Financiero	1,42
Cobertura	11,6

3. Mantener propiedades hipotecadas por 1,4 veces el valor del capital, gestión que se encuentra en proceso de constitución, lo que implica que dichos bienes se encuentran afectos a la prohibición de gravar o enajenar con el consentimiento del acreedor.

NOTA 26. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

A la fecha de preparación de estos estados financieros, no se han realizado provisiones contables y no existen procesos judiciales clasificados como probables pérdidas, en función de la opinión de la administración y sus asesores legales con excepción a las ya registradas en los presentes estados financieros.

NOTA 27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Rentas e Inversiones Baker SpA, presenta la información por segmentos según lo exigido en NIIF 8 adoptando “El enfoque de la Administración”. Los indicadores utilizados por la gerencia para la medición de desempeño y asignación de recursos a cada segmento estarían vinculados con la rentabilidad de cada actividad y su EBITDA.

Esta información se utiliza internamente para evaluar el rendimiento y tomar decisiones sobre ellos y asignar recursos. Al 30 de junio de 2021, gestiona su información a través de solo un segmento de negocio “Rentas y desarrollo inmobiliario”.

“Rentas y desarrollo inmobiliario”

Rentas e Inversiones Baker SpA es una sociedad inmobiliaria, que tiene como objeto generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo, por medio del arrendamiento de terrenos para estaciones de servicio y espacios comerciales para distintos rubros, tales como farmacias, locales gastronómicos, entre otros.

La Compañía tiene actualmente 81 propiedades de las cuales 78 son terrenos, equivalentes a 249.646 m² de GLA, arrendados a Esmax, una de las empresas líderes en la distribución de combustibles a lo largo de Chile y que opera sus estaciones de servicio y tiendas de conveniencia bajo las marcas Petrobras y Spacio 1 respectivamente. Baker cuenta además con contratos de arriendo con distintas cadenas reconocidas a nivel nacional, del rubro de gastronomía y farmacia, por medio de 12 locales comerciales en operación, que representan aproximadamente el 6% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker. Adicionalmente, se han suscritos nuevos contratos de arrendamiento con cadenas de los rubros mencionados, que comenzarán a devengar rentas durante el año 2021 y 2022, esperando alcanzar una proporción de ingresos de arriendo de un 20% aproximadamente con cadenas comerciales y un 80% con Esmax. Por otro lado, Baker tiene a la fecha 3 terrenos disponibles para el futuro desarrollo de proyectos de renta comercial. Del total de 81 terrenos, 30 se ubican en la Región Metropolitana y los restantes 51 en distintas regiones del país.

Para el caso de los arriendos de espacios comerciales, la estrategia es generar arrendamientos de largo plazo con cadenas reconocidas, que tengan un buen perfil crediticio y sean un complemento a la propuesta de valor de las estaciones de servicio.

Diversificación de activos

El portafolio de terrenos de Rentas e Inversiones Baker presenta una importante diversificación geográfica, con ubicaciones distribuidas en distintas ciudades de Arica a Punta Arenas. En particular, la Región Metropolitana cuenta con el 36% de los terrenos.

El 92% de los terrenos se ubica en zonas urbanas y céntricas, con un alto flujo vehicular y peatonal. El restante 8% se ubica en sectores estratégicos de carreteras.

Estructura de contratos de largo plazo

Los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA se caracterizan por estar amparados en contratos de largo plazo con sus arrendatarios, lo que genera una importante estabilidad y predictibilidad para los flujos de la Compañía.

El portafolio de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA tiene un plazo promedio que supera los 19 años y representan aproximadamente el 95% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual.

El restante 6% de los ingresos de la Sociedad, provienen de arrendamientos de espacios comerciales a cadenas reconocidas a nivel nacional, como Farmacias Cruz Verde, Papa John's, entre otros.

Cabe mencionar que los contratos de arriendo están estipulados en UF, lo que cubre eventuales riesgos inflacionarios.

a) Análisis de Resultados

Estado de Resultado	30.06.2021 M\$	30.06.2020 Re-expresado M\$
Ingresos de Operación (1)	3.655.261	3.433.112
Costos de Operación (2)	(763.658)	(588.606)
EBITDA	2.891.603	2.844.506
Gasto financiero neto	(252.677)	(234.536)
Otras ganancias (pérdidas)	351.231	845.461
Resultado por unidad de reajuste	(919.104)	(386.900)
Resultado fuera de explotación	(820.550)	224.025
Resultado antes de impuesto	2.071.053	3.068.531
Gastos por impuestos a las ganancias	(324.985)	(691.678)
Ganancia (pérdida)	1.746.068	2.376.853

- (1) Ingresos actividades ordinarias más otros ingresos por función
 (2) Gastos de administración.

Rentas e Inversiones Baker presenta un EBITDA de M\$ 2.891.603, equivalente a un margen EBITDA de 79,1% en el primer semestre de 2021. Cabe destacar que, dada la naturaleza del negocio y la estructura de sus flujos, los indicadores se mantienen relativamente constantes a lo largo del tiempo.

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Activos corrientes	10.492.944	4.422.133
Activos no corrientes	106.116.393	105.291.079
Total de activos	116.609.337	109.713.212

Pasivos corrientes	195.449	29.653.912
Pasivos no corrientes	80.163.614	19.237.439
Patrimonio	36.250.274	60.821.861
Total de pasivos	116.609.337	109.713.212

Activos Corrientes por M\$ 10.492.944, el que se compone principalmente por el efectivo y equivalentes al efectivo en un 93% y activos por impuestos corrientes 7%.

Activos No Corrientes por M\$106.116.393 explicados por el valor contable de los 81 activos y las correspondientes instalaciones adosadas en un 100%.

Pasivos Corrientes por M\$ 195.449, que se componen por las cuentas por pagar comerciales por 84% y cuentas por pagar a empresas relacionadas corrientes por 16%.

Pasivos No Corrientes por M\$80.163.614, explicados por Otros pasivos financieros no corrientes (renegociación de préstamo pre-existente y nuevo préstamo con Scotiabank) 76% e impuestos diferidos en un 24%.

c) Estado de Flujo efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	30.06.2021 M\$	30.06.2020 M\$
Saldo Inicial	4.414.090	445.056
Actividades de operación	1.819.443	3.133.586
Actividades de inversión	(757.240)	(177.960)
Actividades de financiamiento	4.236.021	(201.393)
Totales	9.712.314	3.199.289

Al 30 de junio de 2021 y 2020, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de M\$9.712.314 y M\$3.199.289, respectivamente.

Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de M\$1.819.443, derivados principalmente de los pagos a proveedores de servicios.

Las actividades de inversión generaron un flujo neto negativo de M\$757.240 correspondiente a mayor inversiones en proyectos.

Las actividades de financiamiento generaron una flujo neto positivo de M\$4.236.021, proveniente de la obtención de nuevo crédito, compensado por pagos de dividendos.

NOTA 28. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	9.712.314	4.414.090
Otros activos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.294	7.190
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.564	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	853
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
Activos por impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	773.772	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	853
	CLP: Pesos Chilenos	10.492.944	4.421.280

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2021		31.12.2020	
		M\$		Re-expresado M\$	
Otros activos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	36.575	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	237.194	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	-	-
Propiedades de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	106.116.393	-	105.017.310	-
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	237.194	-
	CLP: Pesos Chilenos	106.116.393	-	105.053.885	-
ACTIVOS TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	238.047	-
	CLP: Pesos Chilenos	116.609.337	-	109.475.165	-

PASIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2021		31.12.2020	
		M\$		Re-expresado M\$	
		Vencimiento		Vencimiento	
		Hasta 90 días	90 días a 1 año	Hasta 90 días	90 días a 1 año
Otros pasivos financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	29.113.289
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	34.983	-
	CLP: Pesos Chilenos	164.380	-	350.782	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	31.069	-	36.350	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	118.508	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	34.983	29.113.289
	CLP: Pesos Chilenos	195.449	-	505.640	-

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2021				31.12.2020			
		M\$				Re-expresado M\$			
		Vencimiento				Vencimiento			
		1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
Otros pasivos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	61.196.429	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	18.967.185	-	-	-	19.237.439	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	80.163.614	-	-	-	19.237.439	-	-	-

NOTA 29. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2021 Rentas e Inversiones Baker Spa, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 30. MEDIO AMBIENTE

En la Sociedad la sostenibilidad se traduce en una estrategia de gestión que incorpora valores y compromisos. En la Sociedad no existen desembolsos significativos efectuados a la fecha de cierre de los estados financieros, ni desembolsos comprometidos a futuro, relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales que pudiera afectar directa o indirectamente a la protección del medio ambiente.

NOTA 31. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 30 de junio de 2021.

NOTA 32. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 21 de agosto de 2021, Rentas e Inversiones Baker SpA ha informado a la CMF la citación a Junta Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el 1 de septiembre de 2021, cuya materia es la Fusión de la Sociedad con su empresa relacionada Toltén Desarrollo SpA.

Entre el 30 de junio de 2021 y la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

Anexo N° 3: Estados Financieros Auditados de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA

Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados de Situación Financiera Intermedios
Estados de Resultados Intermedios
Estados de Resultados Integrales Intermedios
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios
Notas a los Estados Financieros Intermedios

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
US\$ - Dólares estadounidenses
UF - Unidades de fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 31 de agosto de 2021

Señores Accionistas y Directores
Toltén Desarrollo y Rentas SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios adjuntos de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, que comprenden los estados de situación financiera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados intermedios de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Santiago, 31 de agosto de 2021
Toltén Desarrollo y Rentas SpA

2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera intermedia de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto – cambio en política contable

Tal como se menciona en la Nota 4, Toltén Desarrollo y Rentas SpA decidió modificar la política contable que se aplica a las propiedades de inversión pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable. De acuerdo a NIC 8 “*Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*”, este cambio se ha aplicado de manera retroactiva ajustando las cifras comparativas del año 2020 e incluyendo saldos re-expresados al 1 de enero de 2020. No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.

Otros asuntos

Los estados financieros intermedios de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, por el período terminado al 30 de junio de 2020 no fueron auditados, revisados ni compilados por nosotros y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

Firmado digitalmente por Guido Mario Licci Pino RUT: 9.473.234-4. El certificado correspondiente puede visualizarse en la versión electrónica de este documento.

Toltén Desarrollo y Rentas SpA
INDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
2.1 Bases de preparación	9
2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	10
2.3 Transacciones en moneda extranjera	12
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	13
3.1 Propiedades de Inversión	13
3.2 Deterioro del valor de activos no financieros	14
3.3 Activos y pasivos financieros	14
3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	15
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15
3.6 Arrendamientos	15
3.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	15
3.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16
3.9 Provisiones	16
3.10 Reconocimiento de ingresos	17
3.11 Ingresos y costos financieros	17
3.12 Medio Ambiente	17
3.13 Estado de flujos de efectivo	17
3.14 Capital Social	17
3.15 Política de Dividendos	18
3.16 Información por Segmentos	18
3.17 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros	18
NOTA 4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES	18
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	21
NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	22
NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	23
NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	23
NOTA 9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE	24
NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	25
NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	26
NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	27
NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	28
NOTA 14. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	29
NOTA 15. IMPUESTOS DIFERIDOS	30
NOTA 16. PATRIMONIO	30
NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	32
NOTA 18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	32
NOTA 19. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	32
NOTA 20. RESULTADO FINANCIERO	33
NOTA 21. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	33
NOTA 22. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	33
NOTA 23. CONTINGENCIAS	33
NOTA 24. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	34
NOTA 25. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	36

Toltén Desarrollo y Rentas SpA
INDICE

NOTA 26. SANCIONES	37
NOTA 27. MEDIO AMBIENTE	37
NOTA 28. HECHOS RELEVANTES	37
NOTA 29. HECHOS POSTERIORES	37

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
Estados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$	01.01.2020 Re-expresado M\$
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	96.653	81.624	159.032
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10	3.812.216	-	-
Activos por impuestos, corrientes	14	-	28.488	-
Activos corrientes totales		3.908.869	110.112	159.032
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	12	8.010.725	8.916.796	8.355.101
Activos no corrientes totales		8.010.725	8.916.796	8.355.101
Total de activos		11.919.594	9.026.908	8.514.133
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	14.891	50.575	1.997
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11	1.376	3.628	116.024
Pasivos por impuestos, corrientes	14	999.255	-	40.650
Otros pasivos no financieros, corrientes		-	-	4.870
Pasivos corrientes totales		1.015.522	54.203	163.541
Pasivos no corrientes				
Pasivo por impuestos diferidos	15	1.744.155	1.940.785	1.788.189
Pasivos no corrientes totales		1.744.155	1.940.785	1.788.189
Patrimonio				
Capital emitido	16	1.886.997	1.886.997	1.886.997
Ganancias acumuladas	16	7.272.920	5.144.923	4.675.406
Patrimonio total		9.159.917	7.031.920	6.562.403
Total de Patrimonio y Pasivos		11.919.594	9.026.908	8.514.133

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	158.836	154.670	79.879	77.675
Ganancia bruta		158.836	154.670	79.879	77.675
Gasto de administración	18	(96.597)	(96.059)	(51.936)	(56.426)
Otras ganancias (pérdidas)	19	2.909.674	90.559	2.906.145	90.559
Ingresos financieros	20	81	652	81	179
Costos financieros	20	(118)	(356)	(95)	(356)
Resultado por unidades de reajuste		(106)	3	(65)	3
Resultado antes de impuesto		2.971.770	149.469	2.934.009	111.634
Gasto por impuestos a las ganancias	14	(843.773)	(38.563)	(837.951)	(29.099)
Resultado del periodo		2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00112	0,00006	0,00111	0,00004
Resultado por acción básica		0,00112	0,00006	0,00111	0,00004
N° Acciones		1.896.439.877	1.896.439.877	1.896.439.877	1.896.439.877

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Resultado periodo	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas)	-	-	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral				
Impuesto a las ganancias relacionado con otro resultado integral	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Resultado integral total	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	1.886.997	5.144.923	7.031.920
Resultado Integral	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	2.127.997	2.127.997
Total cambios en el patrimonio	-	2.127.997	2.127.997
Saldo al 30.06.2021	1.886.997	7.272.920	9.159.917

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	1.886.997	5.703.875	7.590.872
Revaluación Propiedad de Inversión	-	(1.028.469)	(1.028.469)
Saldo re-expresado al 01.01.2021	1.886.997	4.675.406	6.562.403
Resultado Integral	-	-	-
Resultado del periodo	-	110.906	110.906
Total cambios en el patrimonio	-	110.906	110.906
Saldo al 30.06.2020	1.886.997	4.786.312	6.673.309

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	160.504	180.366
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(170.414)	(124.701)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	4	619
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	25.105	357
Otras entradas (salidas) de efectivo.	(170)	(139.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	15.029	(82.359)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Intereses pagados	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	15.029	(82.359)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	15.029	(82.359)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	81.624	159.032
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	96.653	76.673

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Toltén Desarrollo y Rentas SpA (“Toltén Desarrollo” o “Toltén” o la “Sociedad” o la “Compañía”), fue constituida producto de la división de Esmax Distribución SpA, mediante escritura pública el 2 de diciembre de 2019, ante Notario Público señor Raúl Undurraga Laso, e inscrita en el registro de comercio de Santiago del conservador de bienes raíces de Santiago.

El único accionista de Toltén es Private Equity I Fondo de Inversión, fondo que es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. y en el cual participa como principal aportante Southern Cross Group (SCG).

La sociedad tiene por objeto efectuar toda clase de inversiones en bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles o derechos constituidos sobre los mismos, su administración y la percepción de rentas y frutos naturales y civiles que deriven de las anteriores; y la adquisición o inversión a cualquier título en bienes raíces, su explotación bajo forma de compraventas, subdivisiones, loteos, urbanizaciones, enajenaciones de cualquier especie, arrendamientos gravados y no gravados con IVA y otros, el desarrollo de toda clase de proyectos inmobiliarios, la administración de los mismos y la percepción de sus frutos. La sociedad podrá desarrollar estas actividades por cuenta propia o ajena, directamente o por medio de otra u otras sociedades de las que forme parte o constituya para esos efectos.

Con fecha 1 de septiembre de 2020 la Sociedad realizó un proceso de fusión con Toltén Desarrollo y Rentas Industrial SpA, de la cual poseía el 100% de la propiedad, compañía que hasta el 31 de agosto de 2020 formaba parte de los estados financieros consolidados.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, al 30 de junio de 2021, han sido preparados de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su criterio profesional en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En Nota 6 se revelan las materias que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las materias donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los presentes estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante.

En términos generales el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. Por su parte, el valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independiente de si este precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

Para estimar el valor razonable, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de la mejor información disponible. Estas proyecciones incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas futuras.

2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2021.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de la tasa de interés de referencia (IBOR)- Fase 2”. Publicada en agosto de 2020. Aborda los problemas que surgen durante la reforma de las tasas de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por una alternativa.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler” Publicada en marzo de 2021. Esta enmienda amplía por un año el periodo de aplicación del expediente práctico de la NIIF 16 Arrendamientos (contenido en la enmienda a dicha norma publicada en mayo de 2020), con el propósito de ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con el COVID-19. La enmienda es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de abril de 2021, sin embargo, se permite su adopción anticipada incluso para los estados financieros cuya emisión no ha sido autorizada al 30 de junio de 2021.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIIF 3, “Combinaciones de negocios” se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 37, “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.	01/01/2022
Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:	01/01/2022
- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.	

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, “Ingresos de los contratos con clientes” y NIIF 9, “Instrumentos financieros”.

01/01/2023

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del periodo de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2023.

01/01/2023

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, Practice Statement 2 y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.

01/01/2023

Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.

01/01/2023

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

Indeterminado

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el periodo de su primera aplicación.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera – “moneda funcional”. Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y sus subsidiarias.

b) Transacciones y saldos

Todas las operaciones en una moneda diferente a la moneda funcional son tratadas como moneda extranjera y se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Los saldos de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan valorizados al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio. La variación determinada entre el valor original y el de cierre se registra en resultado integral bajo el rubro Diferencias de cambio.

c) Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre respectivamente:

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	29.712,80	29.070,33	28.695,46
Pesos chilenos por dólar (US\$)	727,76	710,95	821,23

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, basados en valoraciones efectuadas por asesores externos independientes bajo un modelo de flujo de caja descontado.

Un incremento o deterioro en el valor libro de un activo, como resultado del modelo de valorización, es registrado como un aumento o disminución en el estado de resultados del ejercicio en que se incurre, a excepción de la primera valorización a valor de mercado en donde el aumento o disminución de valor se presentó en resultado integral presentado como “Resultado acumulado” en el estado de cambios en el patrimonio. Considérese que dicha partida se presenta neta del respectivo impuesto diferido.

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de ejecución, clasificadas como obras en curso, los costos incurridos en ella y su valorización serán en base a costo histórico hasta el término de su construcción, donde cambiará de categoría; pasando a ser valorizada en base al criterio de valor razonable, en un periodo no superior a 12 meses.

Deterioro de propiedades de inversión:

La Sociedad evalúa, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la Sociedad estima el importe recuperable del activo, que corresponde al valor más alto entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se calcula el valor presente de los flujos de caja futuros descontados a una tasa asociada al activo evaluado.

Si el importe recuperable de un activo se estima que es menor que su valor libro, este último disminuye al valor recuperable, por lo tanto, se está en presencia de un deterioro de dicho activo, cuyos impactos se reflejarán en el rubro Otros egresos del Estado de Resultados.

Metodología de análisis aplicada:

Para calcular el valor de las propiedades de inversión de la Sociedad, se utilizó la metodología de flujo de caja descontado (DCF). Los flujos de caja proyectados se obtuvieron a partir de la proyección de los ingresos de renta de arriendo, el pago de impuestos de contribuciones y renta, y cualquier gasto asociado directamente a cada transacción. Por otro lado, para el cálculo del valor terminal de cada arriendo se tomó en consideración el valor positivo de la última tasación con que cuenta la Compañía, incorporando cuando corresponda según contrato, el valor positivo de la multa por salida anticipada que tendría que pagar el actual arrendatario del inmueble.

Premisas que se consideraron en el flujo de caja descontado:

El método de valoración es de carácter dinámico, es decir, considera el valor del activo en función de la capacidad para generar flujos futuros. La proyección de ingresos y costos se basó en la información histórica y supuestos entregados por la administración de la empresa.

En la aplicación de esta metodología, se estimaron los flujos de caja del activo, posteriormente se los descontó a una tasa de descuento aplicable para este tipo de industria y el riesgo asociado (tasa WACC).

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

Plan de Inversión

Toltén Desarrollo y Rentas SpA mantiene una política de realizar inversiones y proyectos que generen flujos estables y sostenidos en el tiempo, por medio de contratos de arrendamiento con un componente fijo y contrapartes de buen perfil crediticio. Durante el desarrollo de las obras, Toltén Desarrollo y Rentas SpA vela por cumplir cabalmente con las normativas vigentes para cada proyecto, en términos de planos reguladores municipales, uso de suelos, factibilidades de servicios básicos de agua potable y energía, entre otros.

3.2 Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida y no son amortizables, se someten continuamente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor, a modo de asegurar que su valor contable no supere el valor recuperable. En cambio, los activos amortizables se someten a pruebas de pérdidas por deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro de valor cuando el exceso del importe en libros del activo resulta ser superior a su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que haya flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Las pérdidas por deterioro de valor pueden ser reversadas contablemente sólo hasta el monto de las pérdidas reconocidas en periodos anteriores, de tal forma que el valor libro de estos activos no supere el valor que hubiese tenido de no efectuarse dichos ajustes. Este reverso se registra en Otras ganancias fuera de explotación.

3.3 Activos y pasivos financieros

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial con base en las estrategias de la administración para estos activos y pasivos, como las categorías siguientes:

a) Activos financieros

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son aquellos activos financieros mantenidos para negociar o que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio del valor razonable. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

- Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, en cuyo caso se clasifican como activos no corrientes.

Los instrumentos registrados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor. La Compañía realiza estimaciones basadas en la NIIF 9, de acuerdo al modelo de pérdidas esperadas. En caso de pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos, éstos se registran en Resultados Integrales dentro del rubro de Gastos de administración.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes al efectivo comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes e inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor y tienen un plazo de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Toltén no mantiene cuentas por cobrar a terceros fuera de su plazo de vencimiento, y sus relaciones comerciales con otras empresas del grupo, considerando a éstas aquellas cuyo accionista común es Private Equity I, Fondo de Inversión, no representan riesgo de incobrabilidad, por ende, no corresponde que realice un análisis de provisión de clientes.

3.6 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido la NIIF 16 “Arrendamientos”, NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 “Arrendamientos”, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador.

3.6.1 La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

3.6.2.- Cuando Toltén Desarrollo y Rentas SpA, es el arrendador.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro del rubro de propiedades de inversión.

Los ingresos derivados del arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, dentro del rubro ingresos operacionales.

3.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos, y es reconocido como cargo o abono a resultados excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce con efecto en patrimonio.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar de acuerdo a las leyes tributarias vigentes, determinado por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Los impuestos diferidos son reconocidos usando el método del balance, determinando las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y los montos usados con propósitos impositivos.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios fiscales futuros estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas tributarias que se esperan sean aplicables en el año donde el activo sea realizado o el pasivo sea liquidado, en base a las tasas de impuesto y leyes tributarias que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

3.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en la eventualidad de transacciones significativas de plazo superior a 30 días, se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es dentro del plazo de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa). Si no, se presentan como pasivos no corrientes. Las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente son valoradas a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Debido a la entrada en vigencia de la NIIF 16 “Arrendamientos” los pagos por arrendamiento se registran de acuerdo al siguiente criterio:

Contabilidad del arrendatario: requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operacionales, con una vigencia mayor a 12 meses, se clasifiquen como cuentas por pagar operacionales. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar.

En cuanto a los efectos sobre el resultado, los pagos de arriendo mensuales serán reemplazados por la amortización del derecho de uso y el reconocimiento de un gasto financiero. La norma incluye como exención de reconocimiento los contratos de arriendo con plazo inferior a 12 meses y los de bajo valor.

Contabilidad del arrendador: El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual.

3.9 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha de cierre de los estados financieros, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse obligaciones cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran como provisiones por el valor actual del importe más probable que la Sociedad deberá desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro de la Sociedad.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos.

Los ingresos de la entidad se registran sobre base devengada, conforme al año en el cual se devengó, independientemente del periodo de su percepción.

3.11 Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por intereses ganados de fondos invertidos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por intereses, gastos y comisiones bancarias y son reconocidos en el estado de resultados al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.12 Medio Ambiente

Los eventuales desembolsos relacionados con el medio ambiente que no correspondan a adiciones de propiedades de inversión, se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

3.13 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- i. Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses, de gran liquidez y bajo riesgo de pérdidas en su valor.
- ii. Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- iii. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- iv. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.

3.14 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

3.15 Política de Dividendos

El reparto de dividendos está condicionado a los resultados de cada ejercicio y son propuestos por el Directorio y aprobados por la Junta de Accionistas. La Compañía podrá distribuir dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio, o eventuales, con cargo a las utilidades retenidas provenientes de balances aprobados por Juntas de Accionistas.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas.

3.16 Información por Segmentos

La IFRS 8 exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración de la Sociedad utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

Un segmento de negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos de negocios.

Siendo una clasificación dinámica que variará de acuerdo al tipo de inversiones que se materialice, Toltén Desarrollo y Rentas SpA, al 30 de junio de 2021, gestiona su información a través de sólo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

3.17 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, al 30 de junio de 2021, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 31 de agosto de 2021.

NOTA 4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Con el objeto de reflejar en su contabilidad el valor razonable de las propiedades de inversión, Toltén Desarrollo y Rentas SpA, definió modificar la política contable que se aplica a las propiedades de inversión pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo a lo señalado por la NIC 40.

Por lo tanto, con fecha 1 de enero de 2021, se registró un cambio en el criterio contable para la valorización de las Propiedades de inversión en sus clases de terrenos y construcciones

Dicho cambio tuvo significativas afectaciones en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021, de modo que éstos reflejen la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La aplicación y presentación de los Estados Financieros intermedios y finales de acuerdo a NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores, debe ser aplicada retroactivamente para el año anterior comparativo, re-expresando el impacto que tuvo en el ejercicio 2020.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

La composición de las partidas por cambio en la política contable es la siguiente:

a) Conciliación Estados Financieros emitidos:

ACTIVOS	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	Cambio Criterio 01.01.2020 M\$	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	Cambio Criterio 31.12.2020 M\$	M\$ Re-expresado
Activos corrientes totales	159.032	-	159.032	110.112	-	110.112
Activos no corrientes totales	8.237.232	117.869	8.355.101	8.203.187	713.609	8.916.796
Total Activos	8.396.264	117.869	8.514.133	8.313.299	713.609	9.026.908

Los ajustes por cambio de criterio en el activo se explican a continuación:

Activos no corrientes totales:	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado
Propiedades de inversión	8.237.232	117.869	8.355.101	8.203.187	713.609	8.916.796

PASIVOS	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	Cambio Criterio 01.01.2020 M\$	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	Cambio Criterio 31.12.2020 M\$	M\$ Re-expresado
Pasivos corrientes totales	163.541	-	163.541	54.203	-	54.203
Pasivos no corrientes totales	641.851	1.146.338	1.788.189	633.598	1.307.187	1.940.785
Patrimonio	7.590.872	(1.028.469)	6.562.403	7.625.498	(593.578)	7.031.920
Total de Patrimonio y Pasivos	8.396.264	117.869	8.514.133	8.313.299	713.609	9.026.908

Los ajustes por cambio de criterio en el pasivo se explican a continuación:

Pasivos no corrientes totales	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado
Pasivo por impuestos diferidos	641.851	1.146.338	1.788.189	633.598	1.307.187	1.940.785

Patrimonio	31.12.2019	valor	01.01.2020	31.12.2020	valor	31.12.2020
	M\$ Auditado	razonable	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	razonable	M\$ Re-expresado
Ganancias acumuladas	5.696.778	(1.028.469)	4.668.309	5.703.875	(593.578)	5.110.297
Resultado ejercicio	7.097	-	7.097	34.626	-	34.626
Efecto en patrimonio	5.703.875	(1.028.469)	4.675.406	5.738.501	(593.578)	5.144.923

b) Conciliación Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADOS:	30.06.2020	31.12.2020
	M\$	M\$
Resultado del periodo auditado	28.588	34.626
Cambios en:		
Costo de ventas (reverso depreciación)	22.205	44.654
Otras ganancias por aplicación valor razonable	90.559	551.086
Gasto por impuestos diferido	(30.446)	(160.849)
Sub total cambios resultado periodo/ ejercicio	82.318	434.891
Resultados re-expresados	110.906	469.517

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

c) Conciliación Patrimonio

Movimiento Patrimonio	Capital Emitido M\$	Resultado Acumulado M\$	Total M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	1.886.997	5.703.875	7.590.872
Revaluación Propiedades de Inversión	-	(1.028.469)	(1.028.469)
Saldo inicial re-expresado 01.01.2020	1.886.997	4.675.406	6.562.403
Revaluación Propiedades de Inversión, neto a junio 2020 (*)	-	60.113	60.113
Reversa del costo de venta (enero-junio 2020)	-	22.205	22.205
Resultado del periodo (enero-junio 2020)	-	28.588	28.588
Saldo inicial re-expresado 30.06.2020	1.886.997	4.786.312	6.673.309
Revaluación Propiedades de Inversión, neto a diciembre 2020 (*)	-	330.124	330.124
Reversa del costo de venta (julio-diciembre 2020)	-	22.449	22.449
Resultado del periodo (julio-diciembre 2020)	-	6.038	6.038
Saldo inicial re-expresado 31.12.2020	1.886.997	5.144.923	7.031.920

(*) Corresponde a revaluación de propiedades de inversión menos impuesto diferido.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La política de gestión de riesgo de la Compañía busca contribuir con un equilibrio adecuado entre los objetivos de crecimiento y retorno, y su nivel de exposición al riesgo, sean ellos inherentes al propio ejercicio de sus actividades o consecuencia del contexto en el que opera, de modo que, por medio de la asignación efectiva de sus recursos físicos y financieros, Toltén pueda cumplir sus metas estratégicas.

Para mitigar posibles siniestros sobre sus instalaciones, los activos se encuentran cubiertas por pólizas de seguros que cubren posibles siniestros en casos de huelga o conmoción civil. Adicionalmente, la Compañía está cubierto por seguros de responsabilidad civil.

A continuación, se mencionan los potenciales riesgos financieros a los que se podría ver afectado Toltén:

i. Riesgo de Tasas de Interés

La sociedad no tiene deuda financiera, por lo que los resultados financieros netos están sujetos exclusivamente a la variabilidad de los ingresos financieros producto de las condiciones que afecten a las inversiones en valores negociables.

ii. Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, Esmax Distribución SpA, empresa relacionada, mantiene un alto nivel crediticio (AA-/A+).

iii. Riesgo por Liquidez

El concepto de riesgo de liquidez se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con la capacidad de la Sociedad para responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Para controlar el nivel de riesgo de los activos financieros disponibles, la Compañía monitorea constantemente las proyecciones de caja de la empresa tanto de corto, como de largo plazo, así como también la disponibilidad de líneas de crédito bancarias y otras alternativas de financiamiento disponibles.

NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La administración de la Sociedad no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los ejercicios actuales como futuros.

a) Test de deterioro de los activos

De acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 se evalúa al cierre de cada ejercicio, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos. Si como resultado de esta evaluación, el valor razonable resultara ser inferior al valor neto contable, se registraría una pérdida por deterioro como ítem operacional en el estado de resultados.

b) Deterioro de clientes

Para la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo, la Sociedad emplea el enfoque simplificado, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9. Por tanto, dado los plazos promedio de recupero de las obligaciones y de que éstas no tienen un componente de financiamiento significativo, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del activo. Cabe destacar que, al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

c) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

d) Juicios y contingencias

La Sociedad al tener posibles procesos judiciales de naturaleza tributaria, civil, y ambientales resultantes del curso normal de sus operaciones clasifica con la expectativa de pérdida como probable, posible o remota, así como sus valores estimados, se elabora con base de los juicios de los asesores jurídicos y del mejor juicio de la administración.

e) Valor razonable de propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión se presentarán a su valor razonable, basados en valoraciones efectuadas por asesores externos independientes, evaluación realizada bajo un modelo de flujo de caja descontado.

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de ejecución, clasificadas como obras en curso, los costos incurridos en ella y su valorización será en base a costo histórico hasta su término de construcción donde cambiará de categoría; pasando a ser valorizada en base a el criterio de valor razonable.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo se compone como sigue:

	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldos en bancos	96.653	11.135
Fondos mutuos	-	70.489
Total	96.653	81.624

El detalle por tipo de moneda del saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
\$ chilenos	96.653	81.624
Total	96.653	81.624

El efectivo y equivalentes al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en el estado de situación financiera al 30 de junio de 2021 y 2020, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada periodo:

Activos 30.06.2021	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	96.653	-	96.653
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.812.216	-	3.812.216
Propiedades de inversión	-	8.010.725	8.010.725
Total	3.908.869	8.010.725	11.919.594

Pasivos 30.06.2021	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14.891	-	14.891
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	1.376	-	1.376
Total	16.267	-	16.267

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

Activos 31.12.2020 Re-expresado	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.136	70.488	81.624
Propiedades de inversión	-	8.916.796	8.916.796
Total	11.136	8.987.284	8.998.420

Pasivos 31.12.2020 Re-expresado	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	50.575	-	50.575
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.628	-	3.628
Total	54.203	-	54.203

NOTA 9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

La Sociedad ha clasificado la medición de valor razonable utilizando una jerarquía que refleja el nivel de información utilizada en la valoración. Esta jerarquía se compone de 3 niveles:

- I. valor razonable basado en cotización en mercados activos para una clase de activo o pasivo similar.
- II. valor razonable basado en técnicas de valoración que utilizan información de precios de mercado o derivados del precio de mercado de instrumentos financieros similares.
- III. valor razonable basado en modelos de valoración que no utilizan información de mercado.

A continuación, se detalla:

Al 30 de junio de 2021:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo propiedades de inversión (Nota 12)	8.010.725	8.010.725	-	-
Total activos a valor razonable	8.010.725	8.010.725	-	-

Al 31 de diciembre de 2020:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2020 Re-expresado	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo depósito a plazo (Nota 7)	70.488	70.488	-	-
Valor justo propiedades de inversión (Nota 12)	8.916.796	8.916.796	-	-
Total activos a valor razonable	8.987.284	8.987.284	-	-

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

a) Clase y composición del rubro de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por:

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Documentos por cobrar	3.812.216	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	3.812.216	-

b) La Compañía al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020 no ha realizado provisión de deterioro.

c) Estratificación de la cartera

Saldo al 30.06.2021	Vigente M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	Mayor a 120 días M\$	Total general M\$
Documentos por cobrar	3.812.216	-	-	-	-	-	3.812.216
Total general	3.812.216	-	-	-	-	-	3.812.216

Al 31 de diciembre de 2020, no se presentan deudores por venta a estratificar.

d) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

Saldos al 31.03.2021								
Tramos de deudores	Clientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Clientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	3.812.216	-	-	-	-	3.812.216	-
1-30 días	-	-	-	-	-	-	-	-
31-60 días	-	-	-	-	-	-	-	-
61-90 días	-	-	-	-	-	-	-	-
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	3.812.216	-	-	-	-	3.812.216	-

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no presenta saldo en deudores comerciales.

e) La Sociedad no cuenta con cartera securitizada, ni posee documentos por cobrar protestados ni en cobranza judicial

f) Al 30 de junio de 2021 la Sociedad no presenta coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CL\$	1.376	3.628
	Total						1.376	3.628

b) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Arriendo terrenos e instalaciones	130.112	256.167	128.551	256.167
				CL\$	Servicio de administración	(32.309)	(63.018)	(32.309)	(63.018)
				CL\$	Recuperación de gastos	(2.328)	(31.735)	(2.328)	(31.735)

c) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

La Sociedad no cuenta con personal contratado ni que perciba remuneraciones.

Los Ejecutivos Principales y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad, no han participado en transacciones inhabituales y/o relevantes.

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el directorio de la Sociedad no percibió remuneraciones

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Propiedades de Inversión completadas	8.000.116	8.906.187
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	10.609	10.609
Total propiedades de inversión	8.010.725	8.916.796

La Sociedad con fecha 1 de enero de 2021 valorizó sus propiedades de inversión al valor razonable (*“fair value”*), para esto se encargó a una empresa asesora independiente que realizó un estudio del valor razonable de las propiedades de Toltén con el fin de determinar el impacto real entre la valorización contable registrada a costo histórico versus valor razonable o *“fair value”*, debido a la naturaleza del negocio de esta compañía.

b) El movimiento de Propiedades de Inversión es el siguiente:

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, a valor razonable:

30.06.2021 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2021 re-expresado	8.906.187	10.609	8.916.796
Ganancia por ajuste del valor razonable	196.680	-	196.680
Bajas propiedad de inversión	(1.102.751)	-	(1.102.751)
Total cambios	(906.071)	-	(906.071)
Total al 30.06.2021	8.000.116	10.609	8.010.725

31.12.2020 M\$ Re-expresado	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2020	8.237.232	-	8.237.232
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	117.869	-	117.869
Saldo Inicial re-expresado al 01.01.2020	8.355.101	-	8.355.101
Adiciones	-	10.609	10.609
Ganancia por ajuste del valor razonable	551.086	-	551.086
Total cambios	551.086	10.609	561.695
Total al 31.12.2020 re-expresado	8.906.187	10.609	8.916.796

A la fecha de cierre, la Sociedad no presenta evidencias de deterioro por cambios relevantes como la disminución del valor de mercado, obsolescencia, daños físicos, retorno de mercado u otros, que puedan afectar la valorización de las Propiedades de Inversión.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

c) Política de inversiones en Propiedades de Inversión

Toltén Desarrollo y Rentas SpA mantiene una política de realizar inversiones y proyectos que generen flujos estables y sostenidos en el tiempo, por medio de contratos de arrendamientos con un componente fijo y contrapartes de buen perfil crediticio. Durante el desarrollo de las obras, Toltén Desarrollo y Rentas SpA vela por cumplir cabalmente con las normativas vigentes para cada proyecto, en términos de planos reguladores municipales, usos de suelos, factibilidades de servicios básicos de agua potable y energía, entre otros.

d) Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021 no presenta importes por desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en construcción y al 31 de diciembre presentaba M\$10.609.

e) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se han capitalizado intereses.

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a) Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en cada ejercicio se presentan a continuación:

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Proveedores	2.698	33.975
Facturas por recibir (*)	11.955	10.777
Impuesto al valor agregado	238	(1.256)
PPM por pagar	-	7.079
Total cuentas por pagar	14.891	50.575

(*) correspondiente principalmente a asesorías inmobiliarias

b) La Sociedad al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 presenta todos sus proveedores con pagos al día.

c) Detalle de los principales proveedores:

Concepto	30.06.2021 M\$	30.06.2021 %
VGM Servicios Profesionales Ltda.	2.697	100%
Total proveedores	2.697	100 %
Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2020 %
Asesorías e Inversiones GPS Property	29.078	85,59%
Amparito Cecilia González Rebeco	4.637	13,65%
Goplicity Chile SPA	260	0,77%
Total proveedores	33.975	100,00%

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 14. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.024.179)	(21.541)
Pagos provisionales mensuales	24.924	50.029
Total Impuesto a la renta neto	(999.255)	28.488

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$	30.06.2020 Re-expresado M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.024.179)	(21.541)	(14.621)
Fusión Toltén Rentas y Desarrollo Industrial SpA.	-	452	-
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	(16.224)	10.502	10.502
Efecto de impuesto diferido del periodo/ejercicio	196.630	(152.795)	(34.444)
Total	(843.773)	(163.382)	(38.563)

c) Conciliación tasa efectiva

	30.06.2021		31.12.2020 Re-expresado		30.06.2020 Re-expresado	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
Resultado antes de impuestos	2.971.771		632.899		149.469	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(802.378)	27%	(170.883)	27%	(40.357)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(25.171)	0.8%	(3.001)	0%	(8.708)	6%
Diferencia año anterior impuesto a la renta e impuestos diferidos	(16.224)	0.5%	10.502	(2%)	10.502	(7%)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(843.773)	28.3%	(163.382)	25%	(38.563)	26%

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.06.2021 M\$		31.12.2020 Re-expresado M\$	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	1.744.155	-	1.940.785
Total	-	1.744.155	-	1.940.785
Saldo neto Impuesto diferido		1.744.155		1.940.785

b) Conciliación de saldo inicial:

Saldo neto Impuesto diferido	Saldo 31.12.2020 Auditado M\$	Ajuste Valor Razonable	Saldo 31.12.2020 Re-expresado M\$
Propiedades de inversión	633.598	1.307.187	1.940.785
Saldo Totales	633.598	1.307.187	1.940.785

c) Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	1.744.155	1.940.785
Total	1.744.155	1.940.785
Impuesto diferido neto	1.744.155	1.940.785

NOTA 16. PATRIMONIO

a) Capital emitido y acciones suscritas y pagadas

El objetivo de la Sociedad es mantener un nivel adecuado de capitalización, que le permita asegurar el acceso a mercados financieros para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, optimizando el retorno a sus accionistas y manteniendo una sólida posición financiera.

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$1.886.996.508, dividido en 1.896.439.877 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity I Fondo de Inversión.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

b) Política de dividendos

La distribución de las utilidades deberá acordarse por la junta de accionistas de la Sociedad, pudiendo acordar la distribución de cualquier porcentaje de éstas o ninguno si así lo estima conveniente para los intereses sociales.

El directorio de la Sociedad podrá distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio, con cargo a las utilidades del mismo sin ningún tipo de responsabilidad para ellos ni para los miembros de su directorio o personas relacionadas. En caso que los dividendos provisorios distribuidos a los accionistas con cargo a las utilidades líquidas de un determinado ejercicio sean superiores al monto definitivo de dichas utilidades líquidas, según los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de dicho ejercicio, automáticamente deberá asignarse dicho exceso a las utilidades retenidas provenientes de balances aprobados por juntas de accionistas. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso deberá tratarse como una disminución de capital.

La Sociedad no repartió dividendos a sus accionistas durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity I, Fondo de Inversión	1.896.439.877	100%
Total 30.06.2021	1.896.439.877	100%

d) Ganancia por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Compañía y mantenidas como acciones de tesorería.

Resultado por acción	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Resultado ejercicio	2.127.998	110.906
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00112	0,00006
Cantidad de acciones	1.896.439.877	1.896.439.877

e) Gestión de capital

El objetivo de la Sociedad en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando maximizar el rendimiento para los socios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias:

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Arriendos de terrenos	158.836	154.670	79.879	77.675
Total	158.836	154.670	79.879	77.675

Debido al cambio de criterio de valorización de propiedades de inversión se reversó costo de ventas por concepto de depreciación al 30.06.2020, con la finalidad de presentar la información financiera comparativa.

NOTA 18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Contrato de administración	32.309	31.373	16.246	15.751
Impuestos, contribuciones y patentes	49.883	41.130	23.375	24.403
Asesorías y auditorías	5.297	1.011	4.340	403
Gastos legales	3.777	2.786	2.954	2.786
Otros gastos de administración	5.331	19.759	5.021	13.083
Total	96.597	96.059	51.936	56.426

(*) En los otros gastos de administración se clasifican gastos generales, principalmente por tasaciones de terrenos y permisos (construcción, entre otros).

NOTA 19. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de costos de ventas:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Aplicación valor razonable Propiedad de Inversión	196.680	90.559	196.680	90.559
Venta propiedad de inversión	3.812.216	-	3.812.216	-
Baja propiedad de inversión	(1.102.751)	-	(1.102.751)	-
Otras ganancias y pérdidas	3.529	-	-	-
Total	2.909.674	90.559	2.906.145	90.559

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

A partir del 01 de enero de 2021 la sociedad ha decidido realizar un cambio en su política contable de propiedades de inversión, pasando del modelo de costo histórico al modelo de valor razonable, debido a la exigencia de presentar los saldos de manera comparativa se presenta re-expresado el resultado a junio 2020.

NOTA 20. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	81	652	81	179
Total ingreso financiero	81	652	81	179
Costos financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(118)	(356)	(95)	(356)
Total Costos financieros	(118)	(356)	(95)	(356)
Total ingreso (costo) financiero, neto	(37)	296	(14)	(177)

NOTA 21. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Actualización PPM	(7)	3	(7)	3
Actualización Cuentas por pagar	(99)	-	(58)	-
Total Unidad de Reajuste	(106)	3	(65)	3

NOTA 22. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

Toltén Desarrollo y Rentas SpA no posee responsabilidad producto de garantías otorgadas a terceros

b. Garantías indirectas

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

NOTA 23. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

A la fecha de preparación de estos estados financieros, no se han realizado provisiones contables y no existen procesos judiciales clasificados como probables pérdidas, en función de la opinión de la administración y sus asesores legales con excepción a las ya registradas en los presentes estados financieros.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 24. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Toltén Desarrollo y Rentas SpA, presenta la información por segmentos según lo exigido en NIIF 8 adoptando “El enfoque de la Administración”. Los indicadores utilizados por la gerencia para la medición de desempeño y asignación de recursos a cada segmento estarían vinculados con la rentabilidad de cada actividad y su EBITDA.

Esta información se utiliza internamente para evaluar el rendimiento y tomar decisiones sobre ellos y asignar recursos. Al 30 de junio de 2021, gestiona su información a través de solo un segmento de negocio “Rentas y desarrollo inmobiliario”.

“Rentas y desarrollo inmobiliario”

Toltén Desarrollo y Rentas SpA es una sociedad inmobiliaria, que tiene como objeto generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo, por medio del arrendamiento de terrenos para estaciones de servicio y espacios comerciales para distintos rubros, tales como farmacias, locales gastronómicos, entre otros.

Estructura de contratos de largo plazo

Los ingresos de Toltén Desarrollo y Rentas SpA se caracterizan por estar amparados en contratos de largo plazo con sus arrendatarios, lo que genera una importante estabilidad y predictibilidad para los flujos de la Compañía.

Cabe mencionar que los contratos de arriendo están estipulados en UF, lo que cubre eventuales riesgos inflacionarios.

a) Análisis de Resultados

Estado de Resultado	30.06.2021 M\$	30.06.2020 Re-expresado M\$
Ingresos de Operación (1)	158.836	154.670
Costos de Operación (2)	(96.597)	(96.059)
EBITDA	62.239	58.611
Gasto financiero neto	(37)	296
Otras ganancias (pérdidas)	2.909.674	90.559
Resultado por unidad de reajuste	(106)	3
Resultado fuera de explotación	2.909.531	90.858
Resultado antes de impuesto	2.971.770	149.469
Gastos por impuestos a las ganancias	(843.773)	(38.563)
Ganancia (pérdida)	2.127.997	110.906

(1) Ingresos actividades ordinarias más otros ingresos por función

(2) Gastos de administración.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Activos corrientes	3.908.869	110.112
Activos no corrientes	8.010.725	8.916.796
Total de activos	11.919.594	9.026.908
Pasivos corrientes	1.015.522	54.203
Pasivos no corrientes	1.744.155	1.940.785
Patrimonio	9.159.917	7.031.920
Total de pasivos	11.919.594	9.026.908

Activos Corrientes por M\$ 3.908.869, el que se compone principalmente por deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por 98% y el efectivo y equivalentes al efectivo en un 2%.

Activos No Corrientes por M\$8.010.725 explicados por el valor contable de las propiedades de inversión.

Pasivos Corrientes por M\$ 1.015.522, que se componen principalmente pasivos por impuestos corrientes por 98,4% y cuentas por pagar comerciales por 1,5%,

Pasivos No Corrientes por M\$1.744.155, explicados por impuestos diferidos en un 100%.

c) Estado de Flujo efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	30.06.2021 M\$	30.06.2020 M\$
Saldo Inicial	81.624	159.032
Actividades de operación	15.029	(66.799)
Actividades de inversión	-	(10.609)
Totales	96.653	81.624

Al 30 de junio de 2021 y 2020, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de M\$96.653 y M\$81.624, respectivamente.

Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de M\$15.029 derivados principalmente de los ingresos por arrendamiento menos los pagos de proveedores de servicios.

Las actividades de inversión generaron una variación negativa debido a que en el periodo finalizado el 30 de junio de 2021 no se han realizado inversiones en proyectos.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 25. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020. La composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2021	31.12.2020
		M\$	Re-expresado M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	96.653	81.624
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	3.812.216	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
Activos por impuestos	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	28.488
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	3.812.216	-
	CLP: Pesos Chilenos	96.653	110.112

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2021	31.12.2020
		M\$	Re-expresado M\$
Propiedades de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	8.010.725	8.916.796
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	8.010.725	8.916.796

ACTIVOS TOTALES	Moneda	30.06.2021	31.12.2020
		M\$	Re-expresado M\$
	CLF: Unidad de Fomento	3.812.216	-
	CLP: Pesos Chilenos	8.107.378	9.026.908

PASIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2021		31.12.2020	
		M\$		Re-expresado M\$	
		Vencimiento		Vencimiento	
		Hasta 90 días	90 días a 1 año	Hasta 90 días	90 días a 1 año
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	14.891	-	50.575	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.376	-	3.628	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	999.255	-	-	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.015.522	-	54.203	-

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2021				31.12.2020			
		M\$				Re-expresado M\$			
		Vencimiento				Vencimiento			
		1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.744.155	-	-	-	1.940.785	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.744.155	-	-	-	1.940.785	-	-	-

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 26. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2021 Toltén Desarrollo y Rentas SpA, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 27. MEDIO AMBIENTE

En la Sociedad la sostenibilidad se traduce en una estrategia de gestión que incorpora valores y compromisos. En la Sociedad no existen desembolsos significativos efectuados a la fecha de cierre de los estados financieros, ni desembolsos comprometidos a futuro, relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales que pudiera afectar directa o indirectamente a la protección del medio ambiente.

NOTA 28. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 30 de junio de 2021.

NOTA 29. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2021 y la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad, a excepción de que con fecha 21 de agosto de 2021, Rentas e Inversiones Baker SpA., empresa relacionada a Toltén Desarrollo y Rentas SpA, ha informado a la CMF la citación a Junta Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el 1 de septiembre de 2021, cuya materia es la Fusión por absorción entre Baker y Toltén (esta última sería absorbida por la primera). Cabe destacar que Rentas e Inversiones Baker SpA pertenece en un 100% a Private Equity I, Fondo de Inversión, y desarrolla, al igual que Toltén, el negocio de renta inmobiliaria mediante 78 contratos de arriendo, principalmente a su relacionada Esmax Distribución SpA.

Anexo N°4: Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
Activos	BAKER Individual \$	TOLTEN Individual \$	Aj.por fusión propia \$	Balance Fusionado \$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.712.314.206	96.653.027		9.808.967.233
Otros activos no financieros, corrientes	3.293.594			3.293.594
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.564.174	3.812.215.945		3.815.780.119
Activos por impuestos, corrientes	773.772.191			773.772.191
Total activos corrientes	10.492.944.165	3.908.868.972	-	14.401.813.137
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedad de inversión	106.116.391.878	8.010.724.894		114.127.116.772
Total activos no corrientes	106.116.391.878	8.010.724.894	-	114.127.116.772
Total activos	116.609.336.043	11.919.593.866	-	128.528.929.909
Pasivos y Patrimonio				
	\$	\$	\$	\$
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	164.379.538	14.890.923		179.270.461
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	31.069.315	1.376.088		32.445.403
Pasivos por Impuestos, corrientes		999.255.456		999.255.456
Total pasivos corrientes	195.448.853	1.015.522.467	-	1.210.971.320
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	61.196.428.988			61.196.428.988
Pasivo por impuestos diferidos	18.967.184.964	1.744.155.092		20.711.340.056
Total pasivos no corrientes	80.163.613.952	1.744.155.092	-	81.907.769.044
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido	7.605.481.581	1.886.996.508		9.492.478.089
Otras reservas	-1.609.769.095	-		(1.609.769.095)
Ganancias acumuladas	28.508.493.648	5.144.922.902	2.127.996.897	35.781.413.447
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	1.746.067.104	2.127.996.897	(2.127.996.897)	1.746.067.104
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	36.250.273.238	9.159.916.307	-	45.410.189.545
Participaciones no controladoras				
Patrimonio total	36.250.273.238	9.159.916.307	-	45.410.189.545
Total pasivos y patrimonio	116.609.336.043	11.919.593.866	-	128.528.929.909

Anexo N°5: Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consulting SpA.

Rentas e Inversiones Baker SpA

Valorización al 30 de junio de 2021

01 de septiembre de 2021



EY Consulting SpA
Strategy and Transactions
Av. Presidente Riesco 5435, Santiago,
Chile

Fernando Parga Ariztía
Partner - Chile

Strategy and Transactions
E fernando.parga@cl.ey.com

Javier Vio Berrios
Senior Manager – Chile

Strategy and Transactions
E javier.vio@cl.ey.com

Sres. Accionistas
Rentas e Inversiones Baker SpA

Análisis de valorización

01 de septiembre de 2021

Estimados Sres. Accionistas

De acuerdo a nuestra carta de compromiso y a las conversaciones mantenidas oportunamente, EY Consulting SpA (“EY”) tiene el agrado de presentarles el informe de valorización (“Informe”) de Rentas e Inversiones Baker SpA. (“Baker” o “la Compañía”) al 30 de junio de 2021 (en adelante “la fecha de valorización”).

Dado que el valor de una empresa podría cambiar a lo largo del tiempo, las estimaciones del valor razonable son válidas a una fecha de valorización específica. En este contexto, es importante mencionar que a principios de 2020 el surgimiento de la pandemia COVID-19 ha provocado volatilidad y una caída significativa de la economía global. Las potenciales consecuencias, incluida una recesión económica mundial, regional o de otro tipo, son cada vez más inciertas y difíciles de evaluar. La incertidumbre financiera y económica podría tener un impacto significativo en la valorización. Las referencias realizadas en el informe con respecto al impacto del COVID-19 no deben interpretarse como un comentario completo ni como una evaluación precisa del impacto total de la pandemia.

Estamos agradecidos de la oportunidad de poder ofrecer nuestros servicios de valorización a Rentas e Inversiones Baker SpA. Por favor no duden en contactarnos si tienen alguna pregunta sobre este compromiso o si podemos ser de ayuda para algo adicional.

Saludamos a usted muy atentamente,

Fernando Parga
EY Consulting SpA



Tabla de contenidos

Índice

1 Resumen ejecutivo
 2 Contexto macroeconómico
 3 Metodología de valorización
 4 Enfoque de ingresos
 5 Valor del patrimonio
 6 Limitaciones

7 Anexos

Resumen ejecutivo

1
 Análisis de valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA
Página 5

En esta sección

Descripción del negocio - Alcance

Página 6

Valorización del negocio de Rentas e Inversiones Baker

Página 8

Contexto macroeconómico

2
 Descripción de la economía chilena e industria
Página 9

En esta sección

Contexto macroeconómico en Chile

Página 10

Descripción de la industria

Página 12

Metodología de valorización

3
 Selección de métodos de valorización
Página 13

En esta sección

Metodologías de valorización

Página 14

Selección de métodos de valorización

Página 15

Enfoque de ingresos

4
 Supuestos e inputs claves en la metodología DCF
Página 16

En esta sección

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF

Página 17



Tabla de contenidos

Índice

1 Resumen ejecutivo
 2 Contexto macroeconómico
 3 Metodología de valorización
 4 Enfoque de ingresos
 5 Valor del patrimonio
 6 Limitaciones

7 Anexos

Valor del patrimonio

5

Página 19

En esta sección

Valorización del negocio de Rentas e Inversiones Baker

Página 20

Limitaciones

6

Página 21

En esta sección

Limitaciones generales de nuestro trabajo

Página 22

Anexos

7

Página 23

En esta sección

Anexo A: Derivación de la tasa de descuento

Página 24

Anexo B: Abreviaciones

Página 25

1

Resumen ejecutivo

Análisis de valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA



1 Resumen ejecutivo

Descripción del negocio - Alcance

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valorización
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

Descripción del negocio

Rentas e Inversiones Baker SpA (“Baker”) es una empresa que se constituyó luego de que se acordara la división de Esmax Distribución SpA (“Esmax Distribución”). Baker se dedica al negocio inmobiliario, ofreciendo servicios de arrendamiento principalmente con la cadena de estaciones de servicio de Esmax Distribución (relacionada) y en menor grado a terceros, mientras que Esmax Distribución se dedica a la distribución del combustible. Actualmente, Baker tiene 81 propiedades de las cuales 78 cuentan con contratos a largo plazo con Esmax Distribución.

Durante el año 2020 los contratos de largo plazo con Esmax Distribución correspondieron al 95% de los ingresos de Baker, mientras que el otro 5% provino de contratos con terceros *stand-alone* que son complementarios con el negocio de combustibles, principalmente locales de comida y farmacias.

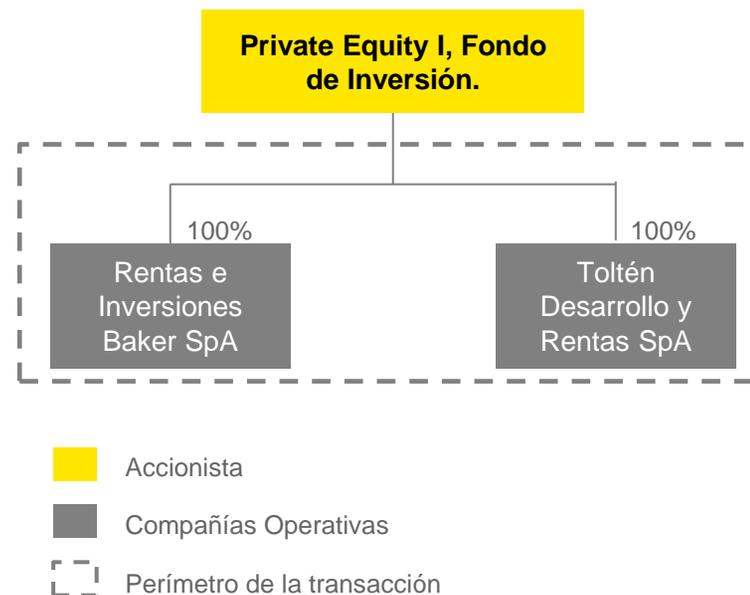
Las propiedades operativas de Baker se encuentran distribuidas a lo largo de todo Chile, cerca del 38% de ellas en la Región Metropolitana.

Hitos principales y estructura organizativa

- La compra de los derechos sociales de Petrobras Chile Distribución Limitada por parte de Inversiones Arión SpA fue legalmente formalizada el 4 de enero de 2017, donde las acciones fueron traspasadas a Private Equity I, Fondo de Inversión, dando inicio a la operación a través de la sucesora Esmax Distribución.
- Private Equity I Fondo de Inversión, es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. (“Ameris”) y en el cual Southern Cross Group es el principal aportante.
- En octubre de 2019, iniciando un proceso de reorganización de sus negocios, la subsidiaria Esmax Industrial SpA realizó una reestructuración societaria dando paso a través de su división a cuatro nuevas sociedades: Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA, Liucura Desarrollo Industrial SpA, Toltén Desarrollo Industrial SpA y Loa Desarrollo Industrial SpA.
- En diciembre de 2019, Esmax Distribución se dividió y fueron creadas ocho sociedades: Esmax Inversiones II SpA, Rentas e Inversiones

Baker SpA, Liucura Desarrollo SpA, Calcurrupe Desarrollo SpA, Loa Desarrollo SpA, Toltén y Petorca Desarrollo SpA, concretando de esta forma la división de los negocios de distribución de combustible, el inmobiliario, y el de inversiones.

- En marzo de 2021 Baker cambia su criterio contable para la valorización de propiedades de inversión a *fair value*.
- En septiembre de 2021 se fusionarán Baker y Toltén. Como antecedente a la junta de accionistas de ambas sociedades en el proceso de fusión, se emite un informe pericial el cual tiene por objeto proponer la relación de canje entre las acciones en Toltén Desarrollo y Rentas SpA, la sociedad incorporada, y las acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA como sociedad continuadora.





1 Resumen ejecutivo

Descripción del negocio - Alcance

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valoración
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

Alcance

EY Chile ha elaborado el presente informe de valoración, referente a la potencial fusión entre Rentas e Inversiones Baker SpA y Toltén Desarrollo y Rentas SpA, con el objetivo de determinar el valor del patrimonio económico de ambas compañías.

El informe pericial se enmarca en el contexto en lo establecido en el artículo 99 de la Ley 18.046 y lo dispuesto por el artículo 156 del Decreto Supremo No 702 del 27 de mayo de 2011 del Ministerio de Hacienda.

El presente Informe considera como Fecha de Valorización el 30 de junio de 2021, para ser presentado a los señores accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA durante el mes de septiembre de 2021. En el caso de que la operación no se realice en la fecha estipulada, las cifras contenidas en este Informe podrían no ser válidas debido a cambios en los supuestos del modelo, estimaciones y presupuestos futuros o condiciones generales del mercado.

Cabe destacar que todos nuestros análisis y procedimientos fueron efectuados en base a información provista por la Administración e información pública, así como también a información recabada durante reuniones de trabajo junto a ejecutivos de la Compañía.

Las conclusiones derivadas de los análisis efectuados en el presente Informe representan exclusivamente la opinión de EY Chile respecto a la operación expuesta anteriormente, y por consecuencia, no deben ser consideradas como una asesoría o recomendación de parte de EY Chile sobre las acciones futuras que debiera tomar la Compañía.

Las determinaciones adoptadas por los accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA son de su exclusiva responsabilidad, así como sus respectivos análisis de beneficios y costos en relación a la operación propuesta.



1 Resumen ejecutivo

Valorización del negocio de Rentas e Inversiones Baker SpA

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valorización
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

Valorización del negocio de Baker

A la fecha de valorización y basados en los parámetros y supuestos establecidos, nuestra valorización del valor justo de mercado para el 100% del valor del patrimonio de Baker al 30 de junio de 2021 se representa razonablemente como se muestra en la siguiente tabla:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	117.022.016	132.038.200	151.203.904
+ Terrenos no operativos	2.001.867	2.001.867	2.001.867
+ Caja	9.712.314	9.712.314	9.712.314
+ Otros activos	777.336	777.336	777.336
- Deuda financiera	(61.196.429)	(61.196.429)	(61.196.429)
Equity Value	68.317.104	83.333.288	102.498.992

Fuente: Estimación EY y EEFF auditados al 30 de junio de 2021.

Valorización Baker

Nuestro análisis de valorización y estimación del valor se basaron en información histórica, prospectiva y datos financieros proporcionados por la Administración.

No investigamos ni verificamos de forma independiente los datos proporcionados.

Entendemos que cualquier información financiera prospectiva proporcionada está basada en las expectativas competitivas y económicas que pueden afectar las operaciones futuras de la Compañía y no ha omitido ningún factor que pueda ser relevante. Además, la Administración comprende que cualquier omisión o equivocación pudiera afectar significativamente el análisis de valorización.

2

Contexto macroeconómico y de la industria

Descripción de la economía chilena e industria



2 Contexto macroeconómico y de la industria

Contexto macroeconómico en Chile

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Contexto macroeconómico

Realizar un análisis económico es un elemento fundamental a la hora de evaluar las perspectivas de crecimiento de una compañía puesto que ciertos factores macroeconómicos podrían influir en los ingresos y la rentabilidad. En esta sección, analizamos las proyecciones de PIB e inflación realizadas por el Banco Central de Chile.

Situación económica en Chile:

De acuerdo con el Informe de Política Monetaria (IPoM) emitido por el Banco Central de Chile en junio de 2021, las perspectivas se han ajustado considerando la situación actual del COVID-19 en el país y en el mundo.

La economía chilena ha tenido un desempeño mejor al previsto en lo que va del 2021, debido principalmente a que el impacto de las cuarentenas en la actividad nacional fue menor a lo esperado. Este fenómeno se debió, entre otros factores, a la mayor adaptación de empresas a exigencias sanitarias y apoyo de condiciones financieras favorables. En este contexto, el Banco Central de Chile proyecta una tasa de inflación de 3,9% para 2021, la cual es mayor a las proyecciones que habían publicado en el IPoM de marzo de 2021, cuando se situaba en 3,4%. Se espera que la tasa de inflación converja a la meta de inflación esperada de largo plazo de 3,0% para 2023. (ver Gráfico 1).

Por otro lado, según el IPoM, a pesar de la recuperación de la actividad y los incentivos de consumo por parte del Estado, la percepción económica general empeoró durante el 2021, debido principalmente a la evolución de los contagios, las cuarentenas y la heterogeneidad que se observa en la recuperación.

Adicionalmente, según el Informe de Percepciones de Negocios (IPN) publicado en mayo del 2021, las empresas más pequeñas fueron las más afectadas por las cuarentenas de marzo y abril, resaltando que un gran porcentaje de empresas había puesto en duda o postergado sus planes de inversión para este año.

En cuanto a la evolución de los mercados financieros chileno, durante junio los factores idiosincráticos han ido tomando protagonismo. Esos factores incluyen varios elementos, entre los cuales se cuentan sorpresas en datos efectivos de actividad, cambios en las medidas sanitarias, expectativas de mayor gasto fiscal y diversos eventos tales como la aprobación del tercer retiro de los ahorros previsionales y el resultado de las elecciones de mediados de mayo. Debido a esto, los premios por riesgo soberano (CDS) han ido aumentando durante los últimos meses, llegando hasta sus mayores. En un contexto, los índices de incertidumbre locales permanecen elevados en términos históricos (ver gráfico 2)

Gráfico 1: Tasa de inflación

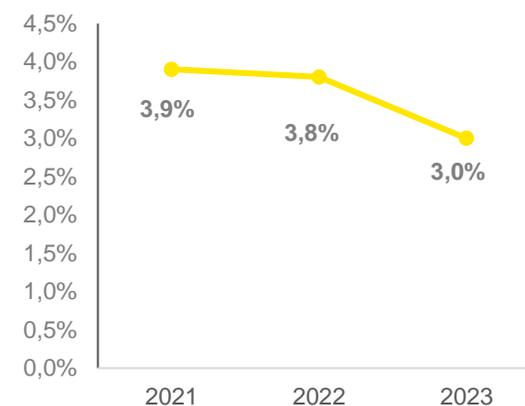
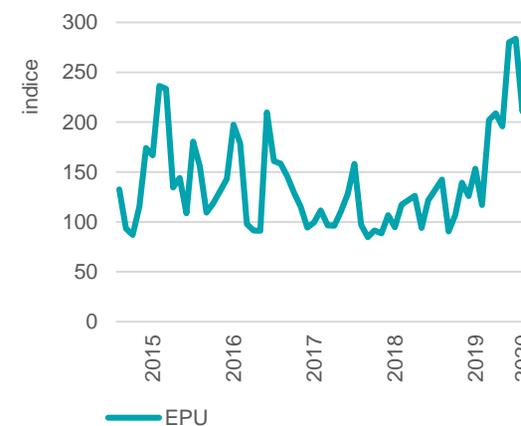


Gráfico 2: Percepción e incertidumbre



(*) Media móvil a 30 días. Datos hasta el día 4 de junio del 2021.

Fuente: IPoM/Becerra y Sagner (2020), y www.policyuncertainty.com.



2 Contexto macroeconómico y de la industria

Contexto macroeconómico en Chile

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

2 Contexto macroeconómico

3 Metodología de valorización

4 Enfoque de ingresos

5 Valor del patrimonio

6 Limitaciones

Contexto macroeconómico

Por su parte, el IPOM también menciona que la actividad de los sectores no mineros ha demostrado un menor crecimiento, cuya estimación se reduce en un rango entre 2,4% y 3,4%, representando al mismo tiempo una baja de 0,6 puntos porcentuales (p.p) en comparación con lo considerado antes de la crisis social y sanitaria.

En cuanto a la demanda interna, la formación bruta de capital fijo tuvo un leve crecimiento anual, impulsado principalmente por la recuperación del componente maquinaria y equipos el que creció un 21,5% anual, mientras que, los indicadores de incertidumbre siguen siendo elevados, por encima de los vistos previos a la crisis social y sanitaria. Por otra parte, el consumo privado creció casi un 5% anual durante el primer trimestre del 2021, debido a los retiros de los ahorros provisionales y las masivas transferencias fiscales.

En este contexto, el Banco Central de Chile actualizó al alza la estimación de crecimiento del PIB chileno para el 2021, estando situado entre un 8,5% y 9,5% (punto medio 9%). Se espera que el próximo año la economía crezca a nivel nominal entre 2,0%-3,0%, mientras que el año subsiguiente entre 1,75%-2,75%.(Ver grafico 2).

Además, el IPoM explica que la economía internacional ha ido consolidando las perspectivas favorables y de recuperación para este año y el próximo, impulsado por el avance de población mundial vacunada, la reapertura paulatina de las economías y la recuperación de actividad en los sectores más rezagados. Este fenómeno ha sido recogido por los mercados financieros globales, aunque en una menor medida por Latinoamérica. En adición a esto, el impulso externo de este año será mayor para Chile respecto del IPoM de marzo, principalmente por el mayor precio del cobre. Pese a lo dicho anteriormente, el IPoM alude a la latente preocupación internacional causada por la tendencia alcista de la inflación en EE.UU. y la posibilidad de que ello provoque cambios en las proyecciones financieras.

Finalmente, El Instituto Nacional de Estadística ("INE") publicó que la tasa de desocupación en Chile alcanzó un 9,5% en el trimestre móvil abril-junio 2021 representando una contracción de 2,7 puntos porcentuales (p.p) en 12 meses siendo impulsada principalmente por los sectores construcción (40,2%), comercio (13,0%) y alojamiento y servicios de comida (37,6%). (ver Tabla 2)

En el contexto local, el Consejo mantuvo la Tasa de Política Monetaria (TPM) en su mínimo técnico (0,5%) que debería continuar estable hasta que la economía se fortalezca.

Gráfico 2: Crecimiento PIB

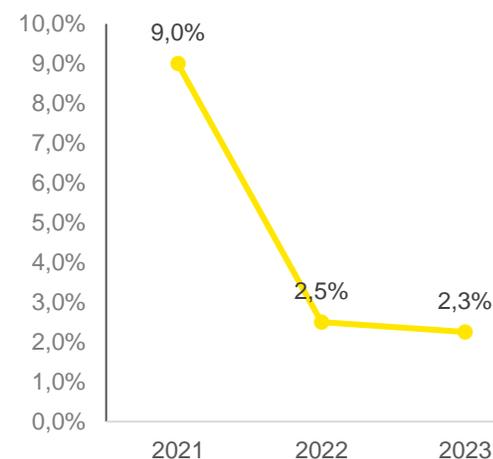


Tabla 2: Tasa de desocupación (%)

Trimestres móviles	Total País	Total RM
Jul-sep 2020	12,3%	13,2%
Ago-Oct 2020	11,6%	12,7%
Sep-Nov 2020	10,8%	11,8%
Oct-dic 2020	10,3%	11,4%
Nov-Ene 20-21	10,2%	11,4%
Dic-Febrero 20-21	10,3%	11,9%
Ene-mar 2021	10,4%	12,1%
Feb-Abr 2021	10,2%	12,0%
Mar-May 2021	10,0%	11,4%
Abr-jun 2021	9,5%	10,3%



2 Contexto macroeconómico y de la industria

Descripción de la industria

1	Resumen ejecutivo	7	Anexos
2	Contexto macroeconómico		
3	Metodología de valorización		
4	Enfoque de ingresos		
5	Valor del patrimonio		
6	Limitaciones		

Descripción de la industria

Industria “Commercial Real Estate” (CRE)

La industria de los Bienes Raíces está compuesta por dos principales sub-industrias: “Commercial Real Estate” (CRE) y “Residencial Real Estate”. Baker SpA se encuentra dentro de la sub-industria “CRE”, la cual se define como propiedades usadas exclusivamente para fines comerciales donde, en la mayoría de los casos, son alquiladas con el fin de realizar actividades que generen ingresos. Este tipo de bien raíz incluye tiendas de retails de todo tipo, oficinas, hoteles, strip centers, restaurantes e instituciones sanitarias.

Efectos del COVID-19 en la industria

Según un informe de Feller Rates publicado en febrero de 2021, el brote del Coronavirus (COVID-19) ha actuado como una restricción masiva en el sector inmobiliario comercial durante los dos últimos años a nivel global. Las medidas adoptadas por los gobiernos nacionales para contener la transmisión del virus han dado lugar a una paralización comercial, influenciada por la restricción al libre desplazamiento de las personas, cierre de fronteras (salvo para el traslado de productos) y cierre de operaciones para distintos mercados, tales como centros comerciales, casinos, hoteles y restaurantes, entre otros.

En este contexto, el 18 de marzo del 2020, el Gobierno chileno decretó un Estado de excepción constitucional de catástrofe. Esta medida incluye cuarentena obligatoria en distintas comunas y ciudades del país, como también cordones sanitarios. Dicho esto, los centros comerciales, los restaurantes, cafés y retail fueron los sectores más afectados por las medidas sanitarias. En el caso del retail, se incrementó el riesgo de cierre de tiendas comerciales, especialmente aquellos que venden productos de lujo o que no cubran necesidades básicas, aumentando la tasa de vacancia, lo cual se observa en la Tabla 1 la cual compara los niveles de variación de tasa de vacancia entre el cuarto trimestre de 2019 (pre-COVID) con el primer trimestre de 2021.

Sin embargo, a pesar de lo mencionado, los comercios que ofrecen servicios y productos de primera necesidad, tales como supermercados, centros de salud, bancos, farmacias y mejoramiento del hogar, no se han visto afectados por las medidas sanitarias.

En el gráfico 1 se presenta los resultados de la encuesta realizada por ACAFI y CBRE a ejecutivos de la industria sobre la pregunta: ¿Cuál(es) de los siguientes negocios debiese presentar un mejor desempeño en el año 2021 v/s el 2020?.

Fuente: Informe de clasificación de riesgo publicado por Feller Rates en febrero 2021.

Tabla 1: Variación tasa de vacancia (%)

Indicadores de Mercado	1T 2021	4T 2019*
Oficinas clase A	8,2%	4,1%
Oficinas clase B	10,8%	7,0%
Placas comerciales	9,2%	4,3%
Multifamily	25,2%**	21,4%***
Centro de bodegajes	2,7%**	9,3%***

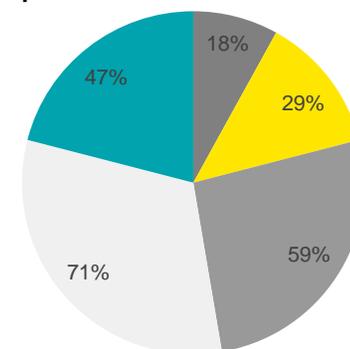
Fuente: “Barómetro inmobiliario 2020”, “Reporte inmobiliario 2018-2019”, “Reporte inmobiliario 2020-2021” Publicado por CBRE y ACAFI

*Pre- COVID

**Corresponde al primer semestre del 2021

***Corresponde al segundo semestre del 2019

Gráfico 1: Sectores que debiesen presentar un mejor desempeño durante 2021 vs 2020



■ oficinas ■ retail ■ industrial ■ multifamily ■ otros

Reporte inmobiliario 2020-2021” Publicado por CBRE y ACAFI

3

Metodología de valorización

Selección de métodos de valorización



3 Metodología de valorización

Metodologías de valorización

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Al valorar el patrimonio de los accionistas en una compañía, se pueden emplear tres enfoques distintos para estimar el valor de mercado: (i) Enfoque de Ingresos, (ii) Enfoque de Mercado, y (iii) Enfoque de Costos. Si bien, cada uno de estos enfoques es considerado inicialmente en la valorización del patrimonio de los accionistas, la naturaleza y las características de la compañía son los que finalmente indicarán cuál(es) enfoque(s) es (son) aplicable(s).

Enfoque de Ingresos

El Enfoque de Ingresos se basa en el supuesto de que el valor de un negocio se determina según su habilidad de generar ingresos. Las metodologías ampliamente utilizadas bajo este enfoque son la metodología del Flujo de Caja Descuento (DCF), la cual calcula el valor de un negocio descontando sus flujos futuros, y la metodología de Dividendos Descuentados (DDM), la cual calcula el valor del patrimonio de un negocio descontando los dividendos a pagar proyectados. La metodología DCF provee de un procedimiento directo e indirecto para calcular el valor del patrimonio. El procedimiento indirecto utiliza flujos de caja para calcular el Valor de la Empresa (EV), los cuales se descuentan a la tasa de Costo de Capital (WACC). El valor del patrimonio se calcula como la diferencia entre el valor de la empresa y el valor de mercado de la deuda neta. El procedimiento directo calcula el valor de mercado del patrimonio a través de los flujos de caja descontados, netos del costo de la deuda, usando el costo de capital del patrimonio, lo cual refleja tanto el riesgo operacional del negocio, como el riesgo financiero que emana de la estructura de financiamiento.

Enfoque de Mercado

Se adoptan dos enfoques: Un enfoque corresponde a establecer los múltiplos de transacciones que involucran la adquisición de compañías, que puedan ser consideradas similares al negocio analizado. Se realizan ajustes a los múltiplos aplicados para compensar por diferencias entre los negocios razonablemente similares y el negocio analizado. El segundo enfoque corresponde a calcular los múltiplos de ganancias que los inversionistas están pagando por participaciones minoritarias en el mercado abierto.

La distinción clave entre los dos enfoques es que los precios pagados por la adquisición de la compañía (y por lo tanto, sus múltiplos) generalmente incluyen un premio por control, y representan una combinación de varios factores involucrados en una transacción particular, tales como factores económicos, el número de compradores que compiten por un negocio, el atractivo estratégico de un negocio, beneficios de racionalización y sinergia disponible para los compradores, el marco estructural y regulatorio del momento, y las condiciones generales de la inversión y del mercado de acciones.

Enfoque de Costos

El Método de Activos Netos Ajustados representa una metodología empleada en el Enfoque de Costos. En este método, se realiza un análisis de valorización de los activos fijos, financieros u otros, de una empresa. El valor agregado obtenido para estos activos es luego neteado con respecto al valor estimado de todas las deudas existentes y potenciales, resultando en una indicación del valor del patrimonio de los accionistas. Un negocio que opera en un “going concern basis” típicamente vale más que el valor justo de mercado de sus activos subyacentes, debido a varios factores:

Los activos valorizados independientemente podrían no reflejar el valor económico que los flujos de caja futuros esperados podrían generar.

Este enfoque puede que no refleje totalmente las sinergias entre los activos, sino más bien sus valores independientes.

Los activos intangibles inherentes al negocio, tales como reputación, administración superior, procedimientos o sistemas propietarios, u oportunidades superiores de crecimiento, son muy difíciles de medir independientemente de los flujos de caja que generan.

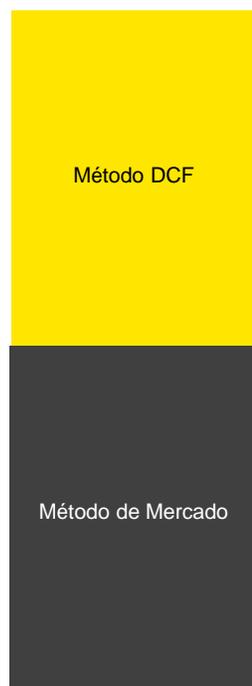


3 Metodología de valorización

Selección de métodos de valorización

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Métodos seleccionados y ponderación



En la valorización del patrimonio de una compañía, se pueden utilizar tres enfoques: el enfoque del ingreso, el enfoque del mercado y el enfoque del costo. Si bien todos son considerados inicialmente en una valorización, la naturaleza y características de la compañía indicarán que enfoque o enfoques son los más aplicables.

Para propósitos de analizar la compañía, se utilizó como método primario el enfoque de ingreso y para ciertos terrenos no operacionales donde no existe un arriendo actual, se utilizó el enfoque comparativo de mercado.

El método DCF del enfoque de ingreso está basado en las proyecciones detalladas de ingreso y gastos preparados por la administración como parte de su proceso presupuestario anual y refleja hechos y circunstancias financieras y operacionales específicas de la Compañía. Basado en discusiones con la administración, entendemos que estas proyecciones fueron revisadas y aprobadas por el equipo ejecutivo de la compañía y que reflejan proyecciones que han sido usadas interna y externamente por la Compañía.

Por otra parte se utilizó el enfoque de mercado para los terrenos no considerados dentro de los flujos de caja proyectados de Baker los cuales según la Administración no tienen rentas asociadas y por lo tanto no consideran flujos hacia Baker. Cabe destacar que las tasaciones de los terrenos ha sido realizada por Arenas y Cayos, los cuales han sido proporcionados a EY por la administración, sin que este último haya validado los cálculos indicados.

4

Enfoque de ingresos

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF



4 Enfoque de ingresos

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Metodología DCF

Para la valorización de la sociedad Rentas e Inversiones Baker SpA se ha utilizado el enfoque de Ingresos a través del método de flujos de caja descontados (DCF). La proyección se realizó al 30 de junio de 2021, siendo esta la fecha de valorización. Se utilizó un periodo de proyección en base a los contratos proporcionados por la administración los cuales poseen una duración promedio de 19 años. La proyección se realizó en miles de pesos Chilenos ('000 CLP) en términos nominales.

Ingresos

La proyección de los ingresos se realizó en base a las rentas mensuales por arriendo en UF de propiedades que posee Baker proporcionados por la administración, lo anterior considerando las características y condiciones que se estipulan en los contratos de arriendo actuales. Esta información fue convertida según la UF proyectada para efectos de realizar una proyección en miles de pesos chilenos.

Sumado a lo anterior, se consideraron las rentas futuras asociadas a nuevos proyectos de inversión que se espera entren en operación durante 2021 y 2022.

OPEX

Los gastos de administración se dividen mayormente en 3:

- Impuestos territoriales y otros impuestos: Consistente principalmente en contribuciones, impuestos municipales y patrimoniales.
- Contratos de administración: Corresponde a un contrato con Esmax Distribución por servicios de backoffice que contempla, entre otros, asesoría inmobiliaria y comercial, servicios de administración general y asesoría legal, contable y tributaria.
- Otros: Consistente principalmente en asesorías, auditorías, gastos legales y otros gastos de administración.

Depreciación y CAPEX

Se ha considerado la depreciación tributaria para efectos del pago de impuestos a lo largo del período explícito de proyección según la vida útil remanente implícita de los activos.

Además, se consideró el CAPEX de expansión asociado a los nuevos proyectos el cual se invierte tanto en 2021 como también en 2022.

Tasa de impuestos

La tasa de impuestos corporativos considerada fue un 27%, de acuerdo con la legislación chilena vigente.



4 Enfoque de ingresos

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Capital de trabajo

La proyección de Capital de Trabajo fue ajustada para reflejar los días de operación de las cuentas de otros activos corrientes, cuentas por pagar y cuentas por pagar operativas con partes relacionadas. Los días operativos fueron calculados en base a 2020, excluyendo las cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas de naturaleza no operacional.

Horizonte de proyección y valor terminal

Se consideró un horizonte de proyección correspondiente a la duración de los contratos de arriendo actuales.

Los flujos de efectivo fueron estimados a perpetuidad basados en un crecimiento de 1,0% real más la inflación de largo plazo proyectada de Chile.

Moneda

Las proyecciones fueron realizadas en miles de pesos chilenos nominales (CLP).

Tasa de descuento

Aplicamos el Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC) basado en el modelo de valorización de activos financieros (CAPM) en nuestro análisis de Flujos de Caja Descontados calculada en términos reales y posteriormente ajustada en términos nominales.

Los inputs y supuestos utilizados en nuestro cálculo del WACC se detallan a continuación:

- ▶ Tasa libre de riesgo: Correspondiente a la tasa de los bonos del Banco Central de Chile en UF a 20 años (BCU).
- ▶ Premio por riesgo de mercado: 6,0%, corresponde a una estimación de EY realizada por el equipo de ERP Global la cual considera información histórica así como también prospectiva de los mercados.
- ▶ Beta: Para poder estimar el beta apropiado a aplicar en nuestro cálculo de WACC, hemos utilizado la plataforma “Capital IQ” para seleccionar y analizar a los potenciales comparables. A partir de un conjunto de comparables se filtró considerando ciertos criterios hasta obtener los comparables más similares a Baker.
- ▶ Tasa de impuestos: 27%, correspondiente a la tasa impositiva de largo plazo que rige en Chile.
- ▶ Estructura de financiamiento: D/E correspondiente a la mediana de las compañías comparables seleccionadas.

Adición y sustracción de activos no operativos

Para obtener el valor del patrimonio de Baker, se añadieron y restaron los siguientes activos no operativos a la fecha de valorización:

- ▶ Se agregó el valor de los terrenos no considerados dentro de los flujos de caja proyectados de Baker los cuales según la Administración no tienen rentas asociadas. Para lo anterior se utilizaron las tasaciones realizadas por Arenas & Cayo las cuales fueron proporcionadas por la Administración como antecedentes y que no fueron revisadas por EY.
- ▶ Se agregó exceso de caja
- ▶ Se restó la deuda financiera neta a la fecha de valorización.
- ▶ Otros activos los cuales consideran cuentas por cobrar y activos por impuesto corriente.

5

Valor del patrimonio económico



5 Valor del patrimonio económico

Valorización del negocio de Rentas e Inversiones Baker SpA

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Valorización del negocio de Baker

A la fecha de valorización y basados en los parámetros y supuestos establecidos, nuestra valorización del valor justo de mercado para el 100% del valor del patrimonio de Baker al 30 de junio de 2021 se representa razonablemente como se muestra en la siguiente tabla:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	117.022.016	132.038.200	151.203.904
+ Terrenos no operativos	2.001.867	2.001.867	2.001.867
+ Caja	9.712.314	9.712.314	9.712.314
+ Otros activos	777.336	777.336	777.336
- Deuda financiera	(61.196.429)	(61.196.429)	(61.196.429)
Equity Value	68.317.104	83.333.288	102.498.992

Fuente: Estimación EY y EEFF auditados al 30 de junio de 2021.

Valorización Baker

Nuestro análisis de valorización y estimación del valor se basaron en información histórica, prospectiva y datos financieros proporcionados por la Administración.

No investigamos ni verificamos de forma independiente los datos proporcionados.

Entendemos que cualquier información financiera prospectiva proporcionada está basada en las expectativas competitivas y económicas que pueden afectar las operaciones futuras de la Compañía y no ha omitido ningún factor que pueda ser relevante. Además, la Administración comprende que cualquier omisión o equivocación pudiera afectar significativamente el análisis de valorización.

6

Limitaciones



6 Limitaciones

Limitaciones generales de nuestro trabajo

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valoración	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	

6 Limitaciones

Limitaciones Generales de Nuestro Trabajo

- ▶ Sujetos a las limitaciones restantes establecidas a continuación, no tenemos conocimiento de ninguna razón que nos lleve a suponer que los hechos y datos contenidos en este informe no sean correctos.
- ▶ Nuestro trabajo se ha llevado a cabo en base a información provista por la administración e información pública.
- ▶ No hemos realizado ninguna auditoria, o revisado o compilado la información financiera histórica o proyectada incluida en este reporte. Similarmente, no expresamos una opinión o damos certeza con respecto a tal información. No investigamos el título de propiedad de la compañía o los activos objetos de este reporte. Nos hemos basado en declaraciones del dueño de la compañía o de los activos y podemos asumir que (i) el título es válido y comercializable, (ii) la compañía y los activos están libres de embargos y gravámenes, (iii) se apegan a todas las leyes y regulaciones Federales, estatales y locales (incluyendo, pero no limitado a, esas relacionadas con el uso de la propiedad, el medio ambiente, zonificación y otros requerimientos similar) y (iv) que todas las licencias legislativas, certificados de ocupación, autorizaciones y permisos o servicios administrativos que emanan de autoridades federales, estatales o locales o agencias gubernamentales, entidades u organizaciones privadas requeridas para cualquier uso de la propiedad relacionado de alguna manera con este informe o los servicios subyacentes, se obtuvieron o se pueden obtener o renovar. No asumimos ninguna responsabilidad para la descripción legal de las propiedades.
- ▶ Este Informe fue elaborado exclusivamente para los fines establecidos en la correspondiente Descripción de Servicios de nuestra carta-acuerdo y no podrá ser utilizado para ningún otro fin. Ni este informe ni un fragmento, extracto o resumen de él podrá ser divulgado al público por ningún otro medio público o privado sin nuestro consentimiento previo por escrito.
- ▶ Este informe no constituye asesoramiento sobre inversiones ni asesoramiento legal. Este informe no está destinado a evitar sanciones que puedan ser aplicables según las leyes fiscales estatales o locales aplicables, y ni usted ni un contribuyente pueden usarlo para ese propósito.
- ▶ Las estimaciones de valor justo son efectivas a la fecha específicamente establecida.
- ▶ En este informe, los cambios en las condiciones del mercado pueden resultar en variaciones sustancialmente diferentes a las indicadas a la fecha de este Informe. No asumimos ninguna responsabilidad por los cambios en las condiciones del mercado que ocurran después de la fecha de este informe y no tenemos la obligación de actualizar el informe, o nuestras recomendaciones, análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha de este Informe, para cualquier razón.
- ▶ Se nos facilitó información de forma oral y escrita, así como datos en formato electrónico, relacionados con la empresa o los activos analizados. No guardamos ningún registro de la información obtenida verbalmente y no asumimos responsabilidad por ella. Hemos confiado en esta información para preparar este informe y no asumimos ninguna responsabilidad de verificar de forma independiente su exactitud e integridad. No asumimos ninguna responsabilidad por la integridad o precisión de la información proporcionada por otros, incluida su gestión.
- ▶ Es posible que hayamos extraído cierta información financiera histórica utilizada en nuestra valoración de estados financieros auditados o no auditados, que son responsabilidad de la administración. Los estados financieros pueden incluir notas explicativas requeridas por los principios contables generalmente aceptados. No hemos verificado de forma independiente la precisión o integridad de los datos extraídos y no expresamos ninguna opinión ni brindamos ninguna garantía sobre ellos o los estados financieros subyacentes.
- ▶ No asumimos ninguna responsabilidad por los juicios relacionados con la presentación de información financiera y tributaria, que son responsabilidad de la administración.
- ▶ No estamos obligados a presentar obras o servicios adicionales, ni a dar testimonio ni comparecer ante un tribunal en relación con la empresa, los activos que analizamos o este Informe.

7

Anexos



7 Anexos

Anexo A: Derivación de la tasa de descuento

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valorización
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

7 Anexos

Cálculo del WACC

$$WACC = W_E * K_E + W_D * K_D$$

donde:

W_E = Valor del patrimonio / valor del capital total

K_E = Costo del patrimonio

W_D = Valor de la deuda / valor del capital total

K_D = Costo de la deuda después de impuestos.

WACC

El costo de capital promedio ponderado (WACC) mide el costo de financiamiento de deuda y patrimonio de una compañía ponderado por el porcentaje de deuda y porcentaje del patrimonio de la estructura de capital objetivo de la compañía.

La magnitud de la tasa de descuento está relacionada con el riesgo percibido de la inversión. El concepto de riesgo implica una situación de inversión que varía entre la plena certeza del retorno monetario (sin riesgo) y la completa incertidumbre del retorno monetario (riesgo infinito). Cuando un inversionista contempla dos inversiones y cada una tiene la misma rentabilidad esperada, un inversionista preferiría la inversión que tenga el menor riesgo. Por lo tanto, cuanto es mayor es el riesgo mayor es el rendimiento esperado.

El WACC mide el costo del financiamiento de

deuda y patrimonio de una compañía ponderado por el porcentaje de deuda y porcentaje de patrimonio de la estructura de capital objetivo de la compañía

Costo del patrimonio

Para estimar el costo del patrimonio, se utilizó "Capital Asset Pricing Model" (CAPM). El CAPM (no ajustado) postula que el costo del patrimonio es igual a los valores libre de riesgo más un premio por riesgo individual. El premio por riesgo es el riesgo sistemático de la compañía (beta) multiplicado por el premio por riesgo del mercado o ERP.

Tasa libre de riesgo

El rendimiento al vencimiento de un bono del Banco Central de Chile a 20 años se utilizó para aproximarse a la tasa libre de riesgo.

Beta

El Beta fue desarrollado a partir de un estudio de los betas de acciones de una guía de empresas públicas comparables. Un coeficiente beta de 1,0 implica que el retorno de una empresa varía directamente con el mercado global. Los betas bursátiles para cada una de las empresas públicas fueron los reportados por S&P Capital IQ

Premio por riesgo de mercado

EY Chile ha utilizado un ERP del 6,0% en su estimación del retorno requerido por el patrimonio. El ERP es una estimación del retorno que un inversionista típico a largo plazo necesita por encima de un retorno libre de riesgo

observable para inducir al inversionista a invertir en una cartera diversificada de acciones ordinarias que cotizan en bolsa. Nuestro ERP concluido se estima sobre la base de la consideración de los retornos históricos realizados, a corto y largo plazo, estimaciones de premios con visión de futuro, opiniones publicadas recientemente y estudios académicos.

Premio por tamaño

El premio por tamaño se calculó sobre la base de un estudio realizado por Duff & Phelps. Este premio reconoce que los accionistas exigen un mayor retorno a las empresas de menor tamaño y capitalización total. En el estudio, Duff & Phelps identifica un premio por tamaño basado en un análisis de las existencias de empresas de todos los tamaños.

Cálculo del costo del patrimonio

$$K_E = RF + \beta * ERP + \alpha$$

donde:

K_E = Costo del patrimonio

RF = Retorno de la tasa libre de riesgo

β = Riesgo sistemático del patrimonio

ERP = Premio por riesgo del mercado

α = Riesgo no sistemático del patrimonio.



7 Anexos

Anexo B: Abreviaciones

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valoración
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

7 Anexos

Abreviaciones

Administración	Rentas e Inversiones Baker SpA
Ameris	Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A
Baker	Rentas e Inversiones Baker SpA
Capex	Capital expenditures
Compañía	Rentas e Inversiones Baker SpA
OPEX	Operational expenditures
Toltén	Toltén Desarrollo y Rentas SpA
UF	Unidad de fomento
WACC	Weighted average cost of capital
'000 CLP	Miles de pesos chilenos

Rentas e Inversiones Baker SpA

Valorización al 30 de junio de 2021

01 de septiembre de 2021

Anexo N°6: Informe de Valorización de Toltén Desarrollo y Rentas SpA elaborado por EY Consulting SpA.

Toltén Desarrollo y Rentas SpA

Valorización al 30 de junio de 2021

01 de septiembre de 2021



EY Consulting SpA
Strategy and Transactions
Av. Presidente Riesco 5435, Santiago,
Chile

Fernando Parga Ariztía
Partner - Chile

Strategy and Transactions
E fernando.parga@cl.ey.com

Javier Vio Berrios
Senior Manager – Chile

Strategy and Transactions
E javier.vio@cl.ey.com

Sres. Accionistas
Toltén Rentas y Desarrollo SpA

Análisis de valorización

01 de septiembre de 2021

Estimados Sres. Accionistas:

De acuerdo a nuestra carta de compromiso y a las conversaciones mantenidas oportunamente, EY Consulting SpA (“EY”) tiene el agrado de presentarles el informe de valorización (“Informe”) de Toltén Desarrollo y Rentas SpA. (“Toltén” o “la Compañía”) al 30 de junio de 2021 (en adelante “la fecha de valorización”).

Dado que el valor de una empresa podría cambiar a lo largo del tiempo, las estimaciones del valor razonable son válidas a una fecha de valorización específica. En este contexto, es importante mencionar que a principios de 2020 el surgimiento de la pandemia COVID-19 ha provocado volatilidad y una caída significativa de la economía global. Las potenciales consecuencias, incluida una recesión económica mundial, regional o de otro tipo, son cada vez más inciertas y difíciles de evaluar. La incertidumbre financiera y económica podría tener un impacto significativo en la valorización. Las referencias realizadas en el informe con respecto al impacto del COVID-19 no deben interpretarse como un comentario completo ni como una evaluación precisa del impacto total de la pandemia.

Estamos agradecidos de la oportunidad de poder ofrecer nuestros servicios de valorización a Toltén Desarrollo y Rentas SpA. Por favor no duden en contactarnos si tienen alguna pregunta sobre este compromiso o si podemos ser de ayuda para algo adicional.

Saludamos a usted muy atentamente,

Fernando Parga
EY Consulting SpA



Tabla de contenidos

Índice

1 Resumen ejecutivo
 2 Contexto macroeconómico
 3 Metodología de valorización
 4 Enfoque de ingresos
 5 Valor del patrimonio
 6 Limitaciones
 7 Anexos

Resumen ejecutivo

1
 Análisis de valorización de Toltén Desarrollo y Rentas
Página 5

En esta sección

Descripción del negocio - Alcance **Página 6**
 Valorización del negocio de Toltén Desarrollo y Rentas SpA **Página 8**

Contexto macroeconómico

2
 Descripción de la economía chilena e industria
Página 9

En esta sección

Contexto macroeconómico en Chile **Página 10**
 Descripción de la industria **Página 12**

Metodología de valorización

3
 Selección de métodos de valorización
Página 13

En esta sección

Metodologías de valorización **Página 14**
 Selección de métodos de valorización **Página 15**

Enfoque de ingresos

4
 Supuestos e inputs claves en la metodología DCF
Página 16

En esta sección

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF **Página 17**



Tabla de contenidos

Índice

1 Resumen ejecutivo
 2 Contexto macroeconómico
 3 Metodología de valoración
 4 Enfoque de ingresos
 5 Valor del patrimonio
 6 Limitaciones

7 Anexos

Valor del patrimonio

5

Página 19

En esta sección

Valorización del negocio de Toltén Desarrollo y Rentas SpA

Página 20

Limitaciones

6

Página 21

En esta sección

Limitaciones generales de nuestro trabajo

Página 22

Anexos

7

Página 23

En esta sección

Anexo A: Derivación de la tasa de descuento

Página 24

Anexo B: Abreviaciones

Página 25

1

Resumen ejecutivo

Análisis de valorización de Toltén Desarrollo y Rentas

1 Resumen ejecutivo

Descripción del negocio - Alcance

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valoración
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

Descripción del negocio

Toltén Desarrollo y Rentas SpA (“Toltén”) es una empresa que se constituyó luego de que se acordara la división de Esmax Distribución SpA (“Esmax Distribución”). Toltén se dedica al negocio inmobiliario, ofreciendo servicios de arrendamiento principalmente con la cadena de estaciones de servicio de Esmax Distribución (relacionada) y en menor grado a terceros, mientras que Esmax Distribución se dedica a la distribución del combustible. Actualmente, Toltén tiene siete propiedades (cuatro con contratos a largo plazo con Esmax Distribución).

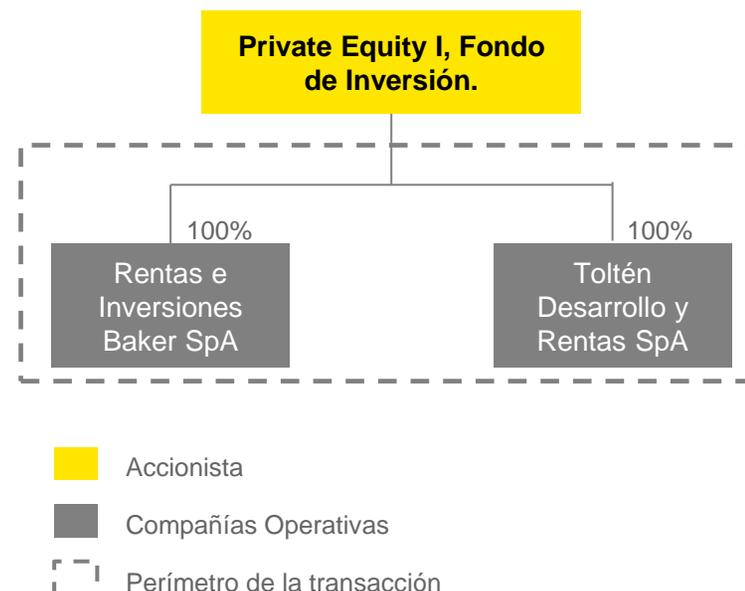
Las propiedades operativas de Toltén se encuentran distribuidas a lo largo del centro y sur de Chile. En particular, tres de las propiedades están ubicadas en la Región Metropolitana, una en la región de Valparaíso, una en la región del Biobío, una en la región de Ñuble y por último una en la región de Los Ríos.

Baker SpA, Liucura Desarrollo SpA, Calcurrupe Desarrollo SpA, Loa Desarrollo SpA, Toltén y Petorca Desarrollo SpA, concretando de esta forma la división de los negocios de distribución de combustible, el inmobiliario, y el de inversiones.

- En marzo de 2021 Baker cambia su criterio contable para la valoración de propiedades de inversión a *fair value*.
- En septiembre de 2021 se fusionarán Baker y Toltén. Como antecedente a la junta de accionistas de ambas sociedades en el proceso de fusión, se emite un informe pericial el cual tiene por objeto proponer la relación de canje entre las acciones en Toltén Desarrollo y Rentas SpA, la sociedad incorporada, y las acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA como sociedad continuadora

Hitos principales y estructura organizativa

- La compra de los derechos sociales de Petrobras Chile Distribución Limitada por parte de Inversiones Arión SpA fue legalmente formalizada el 4 de enero de 2017, donde las acciones fueron traspasadas a Private Equity I, Fondo de Inversión, dando inicio a la operación a través de la sucesora Esmax Distribución.
- Private Equity I Fondo de Inversión, es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. (“Ameris”) y en el cual Southern Cross Group es el principal aportante.
- En octubre de 2019, iniciando un proceso de reorganización de sus negocios, la subsidiaria Esmax Industrial SpA realizó una reestructuración societaria dando paso a través de su división a cuatro nuevas sociedades: Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA, Liucura Desarrollo Industrial SpA, Toltén Desarrollo Industrial SpA y Loa Desarrollo Industrial SpA.
- En diciembre de 2019, Esmax Distribución se dividió y fueron creadas ocho sociedades: Esmax Inversiones II SpA, Rentas e Inversiones





1 Resumen ejecutivo

Descripción del negocio - Alcance

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valoración
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

Alcance

EY Chile ha elaborado el presente informe de valoración, referente a la potencial fusión entre Rentas e Inversiones Baker SpA y Toltén Desarrollo y Rentas SpA, con el objetivo de determinar el valor del patrimonio económico de ambas compañías.

El informe pericial se enmarca en el contexto en lo establecido en el artículo 99 de la Ley 18.046 y lo dispuesto por el artículo 156 del Decreto Supremo No 702 del 27 de mayo de 2011 del Ministerio de Hacienda.

El presente Informe considera como Fecha de Valorización el 30 de junio de 2021, para ser presentado a los señores accionistas de Toltén Desarrollo y Rentas SpA durante el mes de septiembre de 2021. En el caso de que la operación no se realice en la fecha estipulada, las cifras contenidas en este Informe podrían no ser válidas debido a cambios en los supuestos del modelo, estimaciones y presupuestos futuros o condiciones generales del mercado.

Cabe destacar que todos nuestros análisis y procedimientos fueron efectuados en base a información provista por la Administración e información pública, así como también a información recabada durante reuniones de trabajo junto a ejecutivos de la Compañía.

Las conclusiones derivadas de los análisis efectuados en el presente Informe representan exclusivamente la opinión de EY Chile respecto a la operación expuesta anteriormente, y por consecuencia, no deben ser consideradas como una asesoría o recomendación de parte de EY Chile sobre las acciones futuras que debiera tomar la Compañía.

Las determinaciones adoptadas por los accionistas de Toltén Desarrollo y Rentas SpA son de su exclusiva responsabilidad, así como sus respectivos análisis de beneficios y costos en relación a la operación propuesta.



1 Resumen ejecutivo

Valorización del negocio de Toltén Desarrollo y Rentas SpA

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valorización
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

Valorización del negocio de Toltén

A la fecha de valorización y basados en los parámetros y supuestos establecidos, nuestra valorización del valor justo de mercado para el 100% del valor del patrimonio de Toltén al 30 de junio de 2021 se representa razonablemente como se muestra en la siguiente tabla:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	3.284.776	3.649.752	4.014.727
+ Terrenos no operativos	4.025.312	4.025.312	4.025.312
+ Cuentas por cobrar por venta de terrenos	3.812.216	3.812.216	3.812.216
+ Exceso de caja	96.653	96.653	96.653
- Provisión por impuestos	(999.255)	(999.255)	(999.255)
Equity Value	10.219.702	10.584.677	10.949.653

Fuente: Estimación EY y EEFF auditados al 30 de junio de 2021.

Valorización Toltén

Nuestro análisis de valorización y estimación del valor se basaron en información histórica, prospectiva y datos financieros proporcionados por la Administración.

No investigamos ni verificamos de forma independiente los datos proporcionados.

Entendemos que cualquier información financiera prospectiva proporcionada está basada en las expectativas competitivas y económicas que pueden afectar las operaciones futuras de la Compañía y no ha omitido ningún factor que pueda ser relevante. Además, la Administración comprende que cualquier omisión o equivocación pudiera afectar significativamente el análisis de valorización.

2

Contexto macroeconómico y de la industria

Descripción de la economía chilena e industria



2 Contexto macroeconómico y de la industria

Contexto macroeconómico en Chile

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Contexto macroeconómico

Realizar un análisis económico es un elemento fundamental a la hora de evaluar las perspectivas de crecimiento de una compañía puesto que ciertos factores macroeconómicos podrían influir en los ingresos y la rentabilidad. En esta sección, analizamos las proyecciones de PIB e inflación realizadas por el Banco Central de Chile.

Situación económica en Chile:

De acuerdo con el Informe de Política Monetaria (IPoM) emitido por el Banco Central de Chile en junio de 2021, las perspectivas se han ajustado considerando la situación actual del COVID-19 en el país y en el mundo.

La economía chilena ha tenido un desempeño mejor al previsto en lo que va del 2021, debido principalmente a que el impacto de las cuarentenas en la actividad nacional fue menor a lo esperado. Este fenómeno se debió, entre otros factores, a la mayor adaptación de empresas a exigencias sanitarias y apoyo de condiciones financieras favorables. En este contexto, el Banco Central de Chile proyecta una tasa de inflación de 3,9% para 2021, la cual es mayor a las proyecciones que habían publicado en el IPoM de marzo de 2021, cuando se situaba en 3,4%. Se espera que la tasa de inflación converja a la meta de inflación esperada de largo plazo de 3,0% para 2023. (ver Gráfico 1).

Por otro lado, según el IPoM, a pesar de la recuperación de la actividad y los incentivos de consumo por parte del Estado, la percepción económica general empeoró durante el 2021, debido principalmente a la evolución de los contagios, las cuarentenas y la heterogeneidad que se observa en la recuperación.

Adicionalmente, según el Informe de Percepciones de Negocios (IPN) publicado en mayo del 2021, las empresas más pequeñas fueron las más afectadas por las cuarentenas de marzo y abril, resaltando que un gran porcentaje de empresas había puesto en duda o postergado sus planes de inversión para este año.

En cuanto a la evolución de los mercados financieros chileno, durante junio los factores idiosincráticos han ido tomando protagonismo. Esos factores incluyen varios elementos, entre los cuales se cuentan sorpresas en datos efectivos de actividad, cambios en las medidas sanitarias, expectativas de mayor gasto fiscal y diversos eventos tales como la aprobación del tercer retiro de los ahorros previsionales y el resultado de las elecciones de mediados de mayo. Debido a esto, los premios por riesgo soberano (CDS) han ido aumentando durante los últimos meses, llegando hasta sus mayores. En un contexto, los índices de incertidumbre locales permanecen elevados en términos históricos (ver gráfico 2)

Gráfico 1: Tasa de inflación

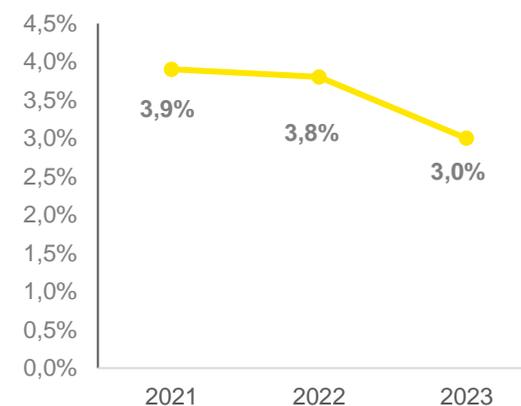
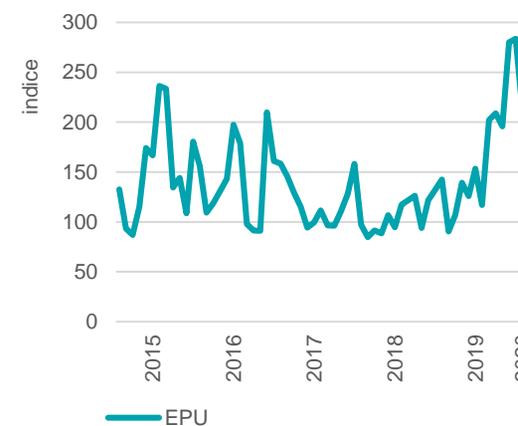


Gráfico 2: Percepción e incertidumbre



(*) Media móvil a 30 días. Datos hasta el día 4 de junio del 2021.

Fuente: IPoM/Becerra y Sagner (2020), y www.policyuncertainty.com.



2 Contexto macroeconómico y de la industria

Contexto macroeconómico en Chile

1 Resumen ejecutivo

7 Anexos

2 Contexto macroeconómico

3 Metodología de valorización

4 Enfoque de ingresos

5 Valor del patrimonio

6 Limitaciones

Contexto macroeconómico

Por su parte, el IPOM también menciona que la actividad de los sectores no mineros ha demostrado un menor crecimiento, cuya estimación se reduce en un rango entre 2,4% y 3,4%, representando al mismo tiempo una baja de 0,6 puntos porcentuales (p.p) en comparación con lo considerado antes de la crisis social y sanitaria.

En cuanto a la demanda interna, la formación bruta de capital fijo tuvo un leve crecimiento anual, impulsado principalmente por la recuperación del componente maquinaria y equipos el que creció un 21,5% anual, mientras que, los indicadores de incertidumbre siguen siendo elevados, por encima de los vistos previos a la crisis social y sanitaria. Por otra parte, el consumo privado creció casi un 5% anual durante el primer trimestre del 2021, debido a los retiros de los ahorros provisionales y las masivas transferencias fiscales.

En este contexto, el Banco Central de Chile actualizó al alza la estimación de crecimiento del PIB chileno para el 2021, estando situado entre un 8,5% y 9,5% (punto medio 9%). Se espera que el próximo año la economía crezca a nivel nominal entre 2,0%-3,0%, mientras que el año subsiguiente entre 1,75%-2,75%.(Ver grafico 2).

Además, el IPoM explica que la economía internacional ha ido consolidando las perspectivas favorables y de recuperación para este año y el próximo, impulsado por el avance de población mundial vacunada, la reapertura paulatina de las economías y la recuperación de actividad en los sectores más rezagados. Este fenómeno ha sido recogido por los mercados financieros globales, aunque en una menor medida por Latinoamérica. En adición a esto, el impulso externo de este año será mayor para Chile respecto del IPoM de marzo, principalmente por el mayor precio del cobre. Pese a lo dicho anteriormente, el IPoM alude a la latente preocupación internacional causada por la tendencia alcista de la inflación en EE.UU. y la posibilidad de que ello provoque cambios en las proyecciones financieras.

Finalmente, El Instituto Nacional de Estadística ("INE") publicó que la tasa de desocupación en Chile alcanzó un 9,5% en el trimestre móvil abril-junio 2021 representando una contracción de 2,7 puntos porcentuales (p.p) en 12 meses siendo impulsada principalmente por los sectores construcción (40,2%), comercio (13,0%) y alojamiento y servicios de comida (37,6%). (ver Tabla 2)

En el contexto local, el Consejo mantuvo la Tasa de Política Monetaria (TPM) en su mínimo técnico (0,5%) que debería continuar estable hasta que la economía se fortalezca.

Gráfico 2: Crecimiento PIB

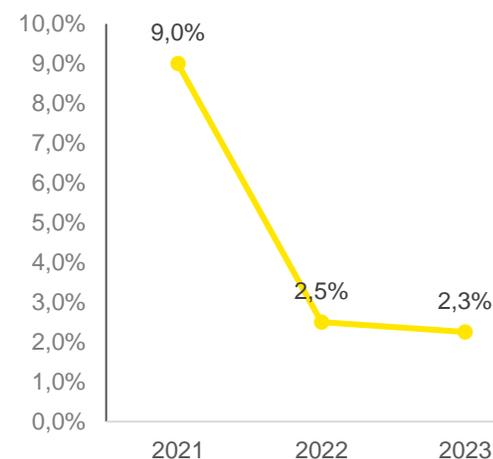


Tabla 2: Tasa de desocupación (%)

Trimestres móviles	Total País	Total RM
Jul-sep 2020	12,3%	13,2%
Ago-Oct 2020	11,6%	12,7%
Sep-Nov 2020	10,8%	11,8%
Oct-dic 2020	10,3%	11,4%
Nov-Ene 20-21	10,2%	11,4%
Dic-Febrero 20-21	10,3%	11,9%
Ene-mar 2021	10,4%	12,1%
Feb-Abr 2021	10,2%	12,0%
Mar-May 2021	10,0%	11,4%
Abr-jun 2021	9,5%	10,3%

2 Contexto macroeconómico y de la industria

Descripción de la industria

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valoración	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Descripción de la industria

Industria “Commercial Real Estate” (CRE)

La industria de los Bienes Raíces está compuesta por dos principales sub-industrias: “Commercial Real Estate” (CRE) y “Residencial Real Estate”. Toltén SpA se encuentra dentro de la sub-industria “CRE”, la cual se define como propiedades usadas exclusivamente para fines comerciales donde, en la mayoría de los casos, son alquiladas con el fin de realizar actividades que generen ingresos. Este tipo de bien raíz incluye tiendas de retails de todo tipo, oficinas, hoteles, strip centers, restaurantes e instituciones sanitarias.

Efectos del COVID-19 en la industria

Según un informe de Feller Rates publicado en febrero de 2021, el brote del Coronavirus (COVID-19) ha actuado como una restricción masiva en el sector inmobiliario comercial durante los dos últimos años a nivel global. Las medidas adoptadas por los gobiernos nacionales para contener la transmisión del virus han dado lugar a una paralización comercial, influenciada por la restricción al libre desplazamiento de las personas, cierre de fronteras (salvo para el traslado de productos) y cierre de operaciones para distintos mercados, tales como centros comerciales, casinos, hoteles y restaurantes, entre otros.

En este contexto, el 18 de marzo del 2020, el Gobierno chileno decretó un Estado de excepción constitucional de catástrofe. Esta medida incluye cuarentena obligatoria en distintas comunas y ciudades del país, como también cordones sanitarios. Dicho esto, los centros comerciales, los restaurantes, cafés y retail fueron los sectores más afectados por las medidas sanitarias. En el caso del retail, se incrementó el riesgo de cierre de tiendas comerciales, especialmente aquellos que venden productos de lujo o que no cubran necesidades básicas, aumentando la tasa de vacancia, lo cual se observa en la Tabla 1 la cual compara los niveles de variación de tasa de vacancia entre el cuarto trimestre de 2019 (pre-COVID) con el primer trimestre de 2021.

Sin embargo, a pesar de lo mencionado, los comercios que ofrecen servicios y productos de primera necesidad, tales como supermercados, centros de salud, bancos, farmacias y mejoramiento del hogar, no se han visto afectados por las medidas sanitarias.

En el gráfico 1 se presenta los resultados de la encuesta realizada por ACAFI y CBRE a ejecutivos de la industria sobre la pregunta: ¿Cuál(es) de los siguientes negocios debiese presentar un mejor desempeño en el año 2021 v/s el 2020?.

Fuente: Informe de clasificación de riesgo publicado por Feller Rates en febrero 2021.

Tabla 1: Variación tasa de vacancia (%)

Indicadores de Mercado	1T 2021	4T 2019*
Oficinas clase A	8,2%	4,1%
Oficinas clase B	10,8%	7,0%
Placas comerciales	9,2%	4,3%
Multifamily	25,2%**	21,4%***
Centro de bodegajes	2,7%**	9,3%***

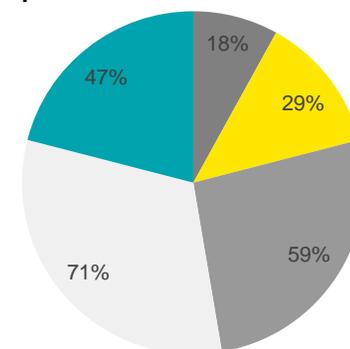
Fuente: “Barómetro inmobiliario 2020”, “Reporte inmobiliario 2018-2019”, “Reporte inmobiliario 2020-2021” Publicado por CBRE y ACAFI

*Pre- COVID

**Corresponde al primer semestre del 2021

***Corresponde al segundo semestre del 2019

Gráfico 1: Sectores que debiesen presentar un mejor desempeño durante 2021 vs 2020



■ oficinas ■ retail ■ industrial ■ multifamily ■ otros

Reporte inmobiliario 2020-2021” Publicado por CBRE y ACAFI

3

Metodología de valorización

Selección de métodos de valorización



3 Metodología de valorización

Metodologías de valorización

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Al valorar el patrimonio de los accionistas en una compañía, se pueden emplear tres enfoques distintos para estimar el valor de mercado: (i) Enfoque de Ingresos, (ii) Enfoque de Mercado, y (iii) Enfoque de Costos. Si bien, cada uno de estos enfoques es considerado inicialmente en la valorización del patrimonio de los accionistas, la naturaleza y las características de la compañía son los que finalmente indicarán cuál(es) enfoque(s) es (son) aplicable(s).

Enfoque de Ingresos

El Enfoque de Ingresos se basa en el supuesto de que el valor de un negocio se determina según su habilidad de generar ingresos. Las metodologías ampliamente utilizadas bajo este enfoque son la metodología del Flujo de Caja Descuento (DCF), la cual calcula el valor de un negocio descontando sus flujos futuros, y la metodología de Dividendos Descuentados (DDM), la cual calcula el valor del patrimonio de un negocio descontando los dividendos a pagar proyectados. La metodología DCF provee de un procedimiento directo e indirecto para calcular el valor del patrimonio. El procedimiento indirecto utiliza flujos de caja para calcular el Valor de la Empresa (EV), los cuales se descuentan a la tasa de Costo de Capital (WACC). El valor del patrimonio se calcula como la diferencia entre el valor de la empresa y el valor de mercado de la deuda neta. El procedimiento directo calcula el valor de mercado del patrimonio a través de los flujos de caja descontados, netos del costo de la deuda, usando el costo de capital del patrimonio, lo cual refleja tanto el riesgo operacional del negocio, como el riesgo financiero que emana de la estructura de financiamiento.

Enfoque de Mercado

Se adoptan dos enfoques: Un enfoque corresponde a establecer los múltiplos de transacciones que involucran la adquisición de compañías, que puedan ser consideradas similares al negocio analizado. Se realizan ajustes a los múltiplos aplicados para compensar por diferencias entre los negocios razonablemente similares y el negocio analizado. El segundo enfoque corresponde a calcular los múltiplos de ganancias que los inversionistas están pagando por participaciones minoritarias en el mercado abierto.

La distinción clave entre los dos enfoques es que los precios pagados por la adquisición de la compañía (y por lo tanto, sus múltiplos) generalmente incluyen un premio por control, y representan una combinación de varios factores involucrados en una transacción particular, tales como factores económicos, el número de compradores que compiten por un negocio, el atractivo estratégico de un negocio, beneficios de racionalización y sinergia disponible para los compradores, el marco estructural y regulatorio del momento, y las condiciones generales de la inversión y del mercado de acciones.

Enfoque de Costos

El Método de Activos Netos Ajustados representa una metodología empleada en el Enfoque de Costos. En este método, se realiza un análisis de valorización de los activos fijos, financieros u otros, de una empresa. El valor agregado obtenido para estos activos es luego neteado con respecto al valor estimado de todas las deudas existentes y potenciales, resultando en una indicación del valor del patrimonio de los accionistas. Un negocio que opera en un “going concern basis” típicamente vale más que el valor justo de mercado de sus activos subyacentes, debido a varios factores:

Los activos valorizados independientemente podrían no reflejar el valor económico que los flujos de caja futuros esperados podrían generar.

Este enfoque puede que no refleje totalmente las sinergias entre los activos, sino más bien sus valores independientes.

Los activos intangibles inherentes al negocio, tales como reputación, administración superior, procedimientos o sistemas propietarios, u oportunidades superiores de crecimiento, son muy difíciles de medir independientemente de los flujos de caja que generan.

3 Metodología de valorización

Selección de métodos de valorización

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Métodos seleccionados



En la valorización del patrimonio de una compañía, se pueden utilizar tres enfoques: el enfoque del ingreso, el enfoque del mercado y el enfoque del costo. Si bien todos son considerados inicialmente en una valorización, la naturaleza y características de la compañía indicarán que enfoque o enfoques son los más aplicables.

Para propósitos de analizar la compañía, se utilizó como método primario el enfoque de ingreso, y para el valor terminal y para ciertos terrenos no operacionales donde no existe un arriendo actual, se utilizó el enfoque comparativo de mercado.

El método DCF del enfoque de ingreso está basado en las proyecciones detalladas de ingreso y gastos preparados por la administración como parte de su proceso presupuestario anual y refleja hechos y circunstancias financieras y operacionales específicas de la Compañía. Basado en discusiones con la administración, entendemos que estas proyecciones fueron revisadas y aprobadas por el equipo ejecutivo de la compañía y que reflejan proyecciones que han sido usadas interna y externamente por la Compañía.

Por otra parte se utilizó el enfoque de mercado para determinar un valor residual igual al valor de las tasaciones realizadas por Arenas & Cayo reajustadas al año de vencimiento de los contratos las cuales fueron proporcionadas por la Administración como antecedentes y que no fueron validadas por EY. Además dicho enfoque fue utilizado para los terrenos donde no existen rentas asociadas y por lo tanto no consideran flujos hacia Toltén.

4

Enfoque de ingresos

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF



4 Enfoque de ingresos

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Metodología DCF

Para la valorización de la sociedad Toltén Desarrollo y Rentas SpA se ha utilizado el enfoque de Ingresos a través del método de flujos de caja descontados (DCF). La proyección se realizó al 30 de junio de 2021, siendo esta la fecha de valorización. Se utilizó un periodo de proyección en base a los contratos proporcionados por la administración, los cuales poseen una duración promedio de 19 años. La proyección se realizó en miles de pesos Chilenos ('000 CLP) en términos nominales.

Ingresos

La proyección de los ingresos se realizó en base a las rentas mensuales por arriendo en UF de propiedades que posee Toltén, proporcionados por la administración, lo anterior considerando las características y condiciones que se estipulan en los contratos de arriendo actuales. Esta información fue convertida según la UF proyectada para efectos de realizar una proyección en miles de pesos chilenos.

OPEX

Los gastos de administración se dividen mayormente en 3:

- ▶ Impuestos territoriales y otros impuestos: Consistente principalmente en contribuciones, impuestos municipales y patrimoniales.
- ▶ Contratos de administración: Corresponde a un contrato con Esmax Distribución por servicios de backoffice que contempla, entre otros, asesoría inmobiliaria y comercial, servicios de administración general y asesoría legal, contable y tributaria.
- ▶ Otros: Consistente principalmente en asesorías, auditorías, gastos legales y otros gastos de administración.

Depreciación y CAPEX

Se ha considerado la depreciación tributaria para efectos del pago de impuestos de manera lineal a lo largo del período explícito de proyección según la vida útil remanente implícita de los activos.

Tasa de impuestos

La tasa de impuestos corporativos considerada fue un 27%, de acuerdo con la legislación chilena vigente.

Capital de trabajo

La proyección de Capital de Trabajo fueron ajustadas para reflejar los días de operación de las cuentas por pagar y cuentas por pagar con empresas relacionadas. Los días operativos fueron calculados en base a 2020, excluyendo las cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas de naturaleza no operacional.



4 Enfoque de ingresos

Supuestos e inputs claves en la metodología DCF

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	
6 Limitaciones	

Horizonte de proyección y valor residual

Se realizó una proyección en base a la duración de los contratos actuales los cuales vencen en el año 2040, luego se consideró un valor residual, igual al valor de las tasaciones realizadas por Arenas & Cayo reajustadas al año de vencimiento de los contratos las cuales fueron proporcionadas por la Administración como antecedentes y que no fueron revisadas por EY.

Moneda

Las proyecciones fueron realizadas en pesos chilenos nominales (CLP).

Tasa de descuento

Aplicamos el Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC) basado en el modelo de valorización de activos financieros (CAPM) en nuestro análisis de Flujos de Caja Descontados. Calculada en términos reales y posteriormente ajustada en términos nominales.

Los inputs y supuestos utilizados en nuestro cálculo del WACC se detallan a continuación:

- ▶ Tasa libre de riesgo: Correspondiente a la tasa de los bonos del Banco Central de Chile en UF a 20 años (BCU).
- ▶ Premio por riesgo de mercado: 6,0%, corresponde a una estimación de EY realizada por el equipo de ERP Global la cual considera información histórica así como también prospectiva de los mercados.
- ▶ Beta: Para poder estimar el beta apropiado a aplicar en nuestro cálculo de WACC, hemos utilizado la plataforma “Capital IQ” para seleccionar y analizar a los potenciales comparables. A partir de un conjunto de comparables se filtró considerando ciertos criterios hasta obtener los comparables más similares a Toltén.
- ▶ Tasa de impuestos: 27%, correspondiente a la tasa impositiva de largo plazo que rige en Chile.
- ▶ Estructura de financiamiento: D/E correspondiente a la mediana de las compañías comparables seleccionadas.

Adición y sustracción de activos no operativos

Para obtener el valor del patrimonio de Toltén, se añadieron y restaron los hicieron los siguientes activos no operativos a la fecha de valorización:

- ▶ Se agregó el valor de los terrenos no considerados dentro de los flujos de caja proyectados de Toltén los cuales según la Administración no tienen rentas asociadas. Para lo anterior se utilizaron las tasaciones realizadas por de Arenas & Cayo las cuales fueron proporcionadas por la Administración como antecedentes y que no fueron revisadas por EY.
- ▶ Se agregó el exceso de caja
- ▶ Se agregó la cuenta por cobrar correspondientes a venta de terreno.
- ▶ Se restó la provisión por impuestos corrientes.

5

Valor del patrimonio económico



5 Valor del patrimonio económico

Valorización del negocio de Toltén Desarrollo y Rentas SpA

1 Resumen ejecutivo
2 Contexto macroeconómico
3 Metodología de valorización
4 Enfoque de ingresos
5 Valor del patrimonio
6 Limitaciones

7 Anexos

Valorización del negocio de Toltén

A la fecha de valorización y basados en los parámetros y supuestos establecidos, nuestra valorización del valor justo de mercado para el 100% del valor del patrimonio de Toltén al 30 de junio de 2021 se representa razonablemente como se muestra en la siguiente tabla:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	3.284.776	3.649.752	4.014.727
+ Terrenos no operativos	4.025.312	4.025.312	4.025.312
+ Cuentas por cobrar por venta de terrenos	3.812.216	3.812.216	3.812.216
+ Exceso de caja	96.653	96.653	96.653
- Provisión por impuestos	(999.255)	(999.255)	(999.255)
Equity Value	10.219.702	10.584.677	10.949.653

Fuente: Estimación EY y EEFF auditados al 30 de junio de 2021.

Valorización Toltén

Nuestro análisis de valorización y estimación del valor se basaron en información histórica, prospectiva y datos financieros proporcionados por la Administración.

No investigamos ni verificamos de forma independiente los datos proporcionados.

Entendemos que cualquier información financiera prospectiva proporcionada está basada en las expectativas competitivas y económicas que pueden afectar las operaciones futuras de la Compañía y no ha omitido ningún factor que pueda ser relevante. Además, la Administración comprende que cualquier omisión o equivocación pudiera afectar significativamente el análisis de valorización.

6

Limitaciones



6 Limitaciones

Limitaciones generales de nuestro trabajo

1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Contexto macroeconómico	
3 Metodología de valorización	
4 Enfoque de ingresos	
5 Valor del patrimonio	

6 Limitaciones

Limitaciones Generales de Nuestro Trabajo

- ▶ Sujetos a las limitaciones restantes establecidas a continuación, no tenemos conocimiento de ninguna razón que nos lleve a suponer que los hechos y datos contenidos en este informe no sean correctos.
- ▶ Nuestro trabajo se ha llevado a cabo en base a información provista por la administración e información pública.
- ▶ No hemos realizado ninguna auditoria, o revisado o compilado la información financiera histórica o proyectada incluida en este reporte. Similarmente, no expresamos una opinión o damos certeza con respecto a tal información. No investigamos el título de propiedad de la compañía o los activos objetos de este reporte. Nos hemos basado en declaraciones del dueño de la compañía o de los activos y podemos asumir que (i) el título es válido y comercializable, (ii) la compañía y los activos están libres de embargos y gravámenes, (iii) se apegan a todas las leyes y regulaciones Federales, estatales y locales (incluyendo, pero no limitado a, esas relacionadas con el uso de la propiedad, el medio ambiente, zonificación y otros requerimientos similar) y (iv) que todas las licencias legislativas, certificados de ocupación, autorizaciones y permisos o servicios administrativos que emanan de autoridades federales, estatales o locales o agencias gubernamentales, entidades u organizaciones privadas requeridas para cualquier uso de la propiedad relacionado de alguna manera con este informe o los servicios subyacentes, se obtuvieron o se pueden obtener o renovar. No asumimos ninguna responsabilidad para la descripción legal de las propiedades.
- ▶ Este Informe fue elaborado exclusivamente para los fines establecidos en la correspondiente Descripción de Servicios de nuestra carta-acuerdo y no podrá ser utilizado para ningún otro fin. Ni este informe ni un fragmento, extracto o resumen de él podrá ser divulgado al público por ningún otro medio público o privado sin nuestro consentimiento previo por escrito.
- ▶ Este informe no constituye asesoramiento sobre inversiones ni asesoramiento legal. Este informe no está destinado a evitar sanciones que puedan ser aplicables según las leyes fiscales estatales o locales aplicables, y ni usted ni un contribuyente pueden usarlo para ese propósito.
- ▶ Las estimaciones de valor justo son efectivas a la fecha específicamente establecida.
- ▶ En este informe, los cambios en las condiciones del mercado pueden resultar en variaciones sustancialmente diferentes a las indicadas a la fecha de este Informe. No asumimos ninguna responsabilidad por los cambios en las condiciones del mercado que ocurran después de la fecha de este informe y no tenemos la obligación de actualizar el informe, o nuestras recomendaciones, análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha de este Informe, para cualquier razón.
- ▶ Se nos facilitó información de forma oral y escrita, así como datos en formato electrónico, relacionados con la empresa o los activos analizados. No guardamos ningún registro de la información obtenida verbalmente y no asumimos responsabilidad por ella. Hemos confiado en esta información para preparar este informe y no asumimos ninguna responsabilidad de verificar de forma independiente su exactitud e integridad. No asumimos ninguna responsabilidad por la integridad o precisión de la información proporcionada por otros, incluida su gestión.
- ▶ Es posible que hayamos extraído cierta información financiera histórica utilizada en nuestra valorización de estados financieros auditados o no auditados, que son responsabilidad de la administración. Los estados financieros pueden incluir notas explicativas requeridas por los principios contables generalmente aceptados. No hemos verificado de forma independiente la precisión o integridad de los datos extraídos y no expresamos ninguna opinión ni brindamos ninguna garantía sobre ellos o los estados financieros subyacentes.
- ▶ No asumimos ninguna responsabilidad por los juicios relacionados con la presentación de información financiera y tributaria, que son responsabilidad de la administración.
- ▶ No estamos obligados a presentar obras o servicios adicionales, ni a dar testimonio ni comparecer ante un tribunal en relación con la empresa, los activos que analizamos o este Informe.

7

Anexos



7 Anexos

Anexo A: Derivación de la tasa de descuento

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valorización
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

7 Anexos

Cálculo del WACC

$$WACC = W_E * K_E + W_D * K_D$$

donde:

W_E = Valor del patrimonio / valor del capital total

K_E = Costo del patrimonio

W_D = Valor de la deuda / valor del capital total

K_D = Costo de la deuda después de impuestos.

WACC

El costo de capital promedio ponderado (WACC) mide el costo de financiamiento de deuda y patrimonio de una compañía ponderado por el porcentaje de deuda y porcentaje del patrimonio de la estructura de capital objetivo de la compañía.

La magnitud de la tasa de descuento está relacionada con el riesgo percibido de la inversión. El concepto de riesgo implica una situación de inversión que varía entre la plena certeza del retorno monetario (sin riesgo) y la completa incertidumbre del retorno monetario (riesgo infinito). Cuando un inversionista contempla dos inversiones y cada una tiene la misma rentabilidad esperada, un inversionista preferiría la inversión que tenga el menor riesgo. Por lo tanto, cuanto es mayor es el riesgo mayor es el rendimiento esperado.

El WACC mide el costo del financiamiento de

deuda y patrimonio de una compañía ponderado por el porcentaje de deuda y porcentaje de patrimonio de la estructura de capital objetivo de la compañía

Costo del patrimonio

Para estimar el costo del patrimonio, se utilizó "Capital Asset Pricing Model" (CAPM). El CAPM (no ajustado) postula que el costo del patrimonio es igual a los valores libre de riesgo más un premio por riesgo individual. El premio por riesgo es el riesgo sistemático de la compañía (beta) multiplicado por el premio por riesgo del mercado o ERP.

Tasa libre de riesgo

El rendimiento al vencimiento de un bono del Banco Central de Chile a 20 años se utilizó para aproximarse a la tasa libre de riesgo.

Beta

El Beta fue desarrollado a partir de un estudio de los betas de acciones de una guía de empresas públicas comparables. Un coeficiente beta de 1,0 implica que el retorno de una empresa varía directamente con el mercado global. Los betas bursátiles para cada una de las empresas públicas fueron los reportados por S&P Capital IQ

Premio por riesgo de mercado

EY Chile ha utilizado un ERP del 6,0% en su estimación del retorno requerido por el patrimonio. El ERP es una estimación del retorno que un inversionista típico a largo plazo necesita por encima de un retorno libre de riesgo

observable para inducir al inversionista a invertir en una cartera diversificada de acciones ordinarias que cotizan en bolsa. Nuestro ERP concluido se estima sobre la base de la consideración de los retornos históricos realizados, a corto y largo plazo, estimaciones de premios con visión de futuro, opiniones publicadas recientemente y estudios académicos.

Premio por tamaño

El premio por tamaño se calculó sobre la base de un estudio realizado por Duff & Phelps. Este premio reconoce que los accionistas exigen un mayor retorno a las empresas de menor tamaño y capitalización total. En el estudio, Duff & Phelps identifica un premio por tamaño basado en un análisis de las existencias de empresas de todos los tamaños.

Cálculo del costo del patrimonio

$$K_E = RF + \beta * ERP + \alpha$$

donde:

K_E = Costo del patrimonio

RF = Retorno de la tasa libre de riesgo

β = Riesgo sistemático del patrimonio

ERP = Premio por riesgo del mercado

α = Riesgo no sistemático del patrimonio.



7 Anexos

Anexo B: Abreviaciones

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Contexto macroeconómico
- 3 Metodología de valoración
- 4 Enfoque de ingresos
- 5 Valor del patrimonio
- 6 Limitaciones

7 Anexos

Abreviaciones

Administración	Toltén Desarrollo y Rentas SpA
Ameris	Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A
Baker	Rentas e Inversiones Baker SpA
Capex	Capital expenditures
Compañía	Toltén Desarrollo y Rentas SpA
OPEX	Operational expenditures
Toltén	Toltén Desarrollo y Rentas SpA
UF	Unidad de fomento
WACC	Weighted average cost of capital
'000 CLP	Miles de pesos chilenos

Toltén Desarrollo y Rentas SpA

Valorización al 30 de junio de 2021

01 de septiembre de 2021