

HECHO ESENCIAL

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Santiago, 13 de septiembre de 2023

Señores

Comisión para el Mercado Financiero

Presente

Ref.: Informa Hecho Esencial - Acompaña antecedentes económicos y financieros de propuesta de fusión de Rentas e Inversiones Baker SpA y sociedades que indica

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 9° y 10° de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N° 30 de esa Comisión, encontrándome debidamente facultado, comunicamos a Usted, en carácter de Hecho Esencial, lo siguiente respecto de la sociedad **Rentas e Inversiones Baker SpA**:

Que venimos en acompañar los antecedentes económicos y financieros relativos a la propuesta de fusión entre Rentas e Inversiones Baker SpA (la “Sociedad Absorbente”), y Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA (las “Sociedades Absorbidas”).

Se hace presente a esta Comisión que se someterá a consideración del accionista de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas una propuesta de fusión por incorporación, en la cual Rentas e Inversiones Baker SpA, que será la sociedad continuadora, absorberá a las sociedades Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA.

Para estos efectos, nos permitimos adjuntar los antecedentes que se indican a continuación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas, artículo 155 del Reglamento de Sociedades Anónimas, y la Norma de Carácter General N° 30 impartida por esa Comisión:

- a. Documento denominado “Términos y Condiciones de la Fusión”, el cual contiene información acerca del objetivo y beneficios esperados de la fusión de la Sociedad Absorbente con las Sociedades Absorbidas, así como los términos y condiciones de la misma y que corresponde a la información que la administración de **Rentas e Inversiones Baker**

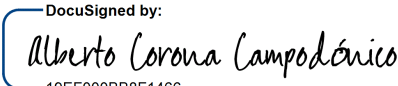
SpA tuvo en consideración para citar a junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente;

- b.** Estados Financieros auditados de **Rentas e Inversiones Baker SpA**, confeccionados al 30 de junio de 2023;
- c.** Estados Financieros auditados de **Diguillín Desarrollo SpA**, confeccionados al 30 de junio de 2023;
- d.** Estados Financieros auditados de **Trancura Desarrollo SpA**, confeccionados al 30 de junio de 2023;
- e.** Estado de Situación proforma de fusión al 30 de junio de 2023, de **Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA** que, de aprobarse la fusión que se propone, será el balance de **Rentas e Inversiones Baker SpA** como continuadora legal a dicha fecha;
- f.** Declaración de los Auditores Externos de **Rentas e Inversiones Baker SpA**; e
- g.** Informe pericial y de relación de canje de fecha 1 de septiembre de 2023, emitido por Javier Vio Berrios, a solicitud del directorio de la Sociedad.

Hacemos presente a ustedes que entre la fecha de cierre de los estados financieros objeto de fusión y a esta fecha, no se han producido variaciones del patrimonio de la Sociedad Absorbente ni de las Sociedades Absorbidas, sea como pago de dividendos, aumentos o disminuciones de capital u otras variaciones de patrimonio análogas.

Quedamos a su disposición para aclarar o complementar cualquier información que estime pertinente

Les saluda atentamente,

DocuSigned by:

19EF000BB8F1466
Alberto Corona Campodónico
Gerente General
Rentas e Inversiones Baker SpA

Inc.: Lo citado.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA FUSIÓN

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA

Y

TRANCURA DESARROLLO SpA

EN

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

El presente documento contiene los términos y condiciones de la propuesta de fusión por incorporación de **Rentas e Inversiones Baker SpA** (la “*Sociedad Absorbente*”), con las sociedades **Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA** (las “*Sociedades Absorbidas*”), por incorporación de estas últimas a la primera, la cual adquiriría todo su activo y pasivo sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones, que junto a los antecedentes requeridos por la normativa legal y reglamentaria aplicable, será sometida a consideración del accionista de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas, en las Juntas Extraordinarias Accionistas que se citen al efecto (la “*Propuesta de Fusión*”).

Se hace presente que los términos y condiciones que se contienen en esta Propuesta de Fusión han sido planteados formalmente por la administración de la Sociedad Absorbente. A su vez, se hace presente que el accionista de la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas es la misma entidad, esto es Private Equity Real Estate Fondo de Inversión, administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. y que los activos relevantes de las Sociedades Absorbidas son inmuebles ubicados en distintas comunas del país.

En este sentido, y conforme a lo establecido en la normativa legal y reglamentaria aplicable, a continuación, se pasan a precisar todos los aspectos relevantes de la Propuesta de Fusión para que, junto con el análisis de la presente y de los antecedentes que la administración de la Sociedad Absorbente estime pertinente, dé curso a las gestiones establecidas en la ley y en las demás normas que resulten aplicables, para someter válida y oportunamente esta propuesta a decisión de los accionistas de la Sociedad Absorbente.

Objeto y beneficios de la fusión	La administración de la Sociedad había analizado con diversos asesores la conveniencia de efectuar una reorganización empresarial implementando una fusión de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del artículo 64 del Código Tributario y en las Circulares N°68 de 1996 y N°45 de 2001 del Servicio de Impuestos Internos y las instrucciones que al efecto ha emitido dicho organismo, de manera que Rentas e Inversiones Baker SpA mantenga el valor tributario que Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA tenían registrado respecto de los activos y pasivos que le traspasen
---	---

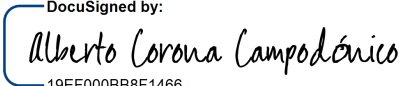
	como consecuencia de la fusión. La citada fusión tendrá por objeto simplificar la estructura corporativa del grupo, mejorar la posición financiera de la Sociedad Absorbente y concentrar las inversiones relacionadas con una línea específica de negocios inmobiliarios en el país en una sola entidad, aprovechando de esta manera sinergias en la administración de las sociedades del grupo y sus activos subyacentes.
Sociedad Absorbente	Rentas e Inversiones Baker SpA , sociedad por acciones, R.U.T. N° 77.104.934-6, inscrita en el Registro de Valores bajo el número 1192, constituida por escritura pública de fecha 2 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo repertorio número 7147-2019. Un extracto de dicha constitución se inscribió a fojas 99.062, número de inscripción 48.523 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 18 de diciembre de 2019.
Sociedades Absorbidas	<p>a) Diguillín Desarrollo SpA, sociedad por acciones, R.U.T. N° 77.104.941-9, constituida por escritura pública de fecha 2 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo repertorio número 7147-2019. Un extracto de dicha constitución se inscribió a fojas 99.059, número de inscripción 48.520 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 18 de diciembre de 2019.</p> <p>b) Trancura Desarrollo SpA, sociedad por acciones, R.U.T. N° 77.504.638-4, constituida por escritura pública de fecha 2 de noviembre de 2021 otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo repertorio número 31.012-2021. Un extracto de dicha constitución se inscribió a fojas 92.518, número de inscripción 42.508 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2021 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 25 de noviembre de 2021.</p>
Fusión	Sujeto a los términos y condiciones establecidos en esta Propuesta de Fusión, se realizarán todas las actuaciones, trámites y diligencias establecidas en la ley, destinadas a que sea aprobada la fusión por incorporación de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA en Rentas e Inversiones Baker SpA por parte de cada una de las juntas extraordinarias de accionistas de dichas sociedades (las “ <u>Juntas de Fusión</u> ”).

	<p>Las Juntas de Fusión deberán celebrarse en una misma y única fecha.</p> <p>El acta que se levante de cada una de las Juntas de Fusión podrá reducirse en una misma y única escritura pública o en forma separada.</p>
Materias a someter a consideración del accionista	<p>Las Juntas de Fusión deberán pronunciarse sobre las siguientes materias:</p> <p>1) Acordar y aprobar la fusión de Rentas e Inversiones Baker SpA con las sociedades Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, por incorporación de estas últimas a la primera, la cual adquiriría todo su activo y pasivo sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones.</p> <p>Con motivo de la fusión se incorporarían a la Sociedad Absorbente, la totalidad del patrimonio y accionistas de las Sociedades Absorbidas, quedando estas compañías disueltas sin ser necesaria su liquidación. Se dejó constancia al efecto que las Sociedades Absorbidas tenían un solo accionista.</p> <p>2) Aprobar los siguientes antecedentes que servirán de base para la fusión señalada en el número 1 precedente, y que se entregarán al accionista:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Estados Financieros auditados de Rentas e Inversiones Baker SpA, confeccionados al 30 de junio de 2023; b. Estados Financieros auditados de Diguillín Desarrollo SpA, confeccionados al 30 de junio de 2023; c. Estados Financieros auditados de Trancura Desarrollo SpA, confeccionados al 30 de junio de 2023; d. Estado de Situación proforma de fusión al 30 de junio de 2023 de Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA que, de aprobarse la fusión que se propone, será el balance de Rentas e Inversiones Baker SpA como continuadora legal a dicha fecha; e

	<p>e. Informe pericial y de relación de canje de fecha 1 de septiembre de 2023, preparado por Javier Vio Berrios.</p> <p>3) Para efectos de materializar la fusión propuesta, aprobar un aumento del capital social de Rentas e Inversiones Baker SpA que actualmente asciende a la suma de \$9.492.478.089 dividido en 8.614.396.541 acciones nominativas, todas de una misma serie y de igual valor, sin valor nominal ni privilegios, a la cantidad de \$12.679.232.874 dividido en 11.641.464.812 acciones nominativas, todas de una misma serie y de igual valor, sin valor nominal ni privilegios.</p> <p>4) Aprobar las modificaciones a los estatutos sociales necesarias para llevar a cabo la fusión.</p> <p>5) Facultar a uno o más representantes de la Sociedad Absorbente para que, actuando conforme a sus respectivas facultades, otorguen todos los actos y contratos que se requieran para registrar a nombre de la Sociedad Absorbente los activos de las Sociedades Absorbidas por la fusión que se acuerde.</p> <p>6) Adoptar cualquier otro acuerdo que sea procedente para llevar a cabo la fusión señalada en los numerales precedentes, así como otorgar los poderes que se estimen necesarios para legalizar, materializar y llevar adelante los acuerdos de fusión que acuerde esta Junta.</p>
Aumento de Capital y Relación de Canje	<p>Para estos efectos, se propondrá al accionista de la Sociedad Absorbente aprobar un aumento de capital de dicha sociedad, con motivo de la absorción del patrimonio de las Sociedades Absorbidas por parte de la Sociedad Absorbente.</p> <p>Las cifras definitivas del aumento de capital y de la relación de canje serán determinadas en base a la información financiera, informes periciales e informes de los evaluadores independientes, que se emitan con ocasión de la presente Propuesta de Fusión.</p> <p>En razón de los patrimonios de todas sociedades considerados para la fusión y el informe de relación de canje, el único accionista de las Sociedades Absorbidas, esto es Private Equity Real Estate Fondo de Inversión, debiera recibir por la fusión un total de 3.027.068.271 acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA. Considerando que a esta fecha el capital de Diguillín Desarrollo SpA se encuentra representado por un total de</p>

	<p>1.940.990.133 acciones, las acciones que se emitan debieran distribuirse a razón de 0,884959039 acciones nuevas de la Sociedad Absorbente por cada acción de que fuere titular en Diguillín Desarrollo SpA, lo que implicaría que Private Equity Real Estate Fondo de Inversión reciba 1.717.696.762 acciones de la Sociedad Absorbente. A su vez, considerando que a esta fecha el capital de la Trancura Desarrollo SpA se encuentra representado por un total de 1.261.712.588 acciones, las acciones que se emitan debieran distribuirse a razón de 1,037773199 acciones nuevas de la Sociedad Absorbente por cada acción de que fuere titular en Trancura Desarrollo SpA, lo que implicaría que Private Equity Real Estate Fondo de Inversión reciba 1.309.371.509 acciones de la Sociedad Absorbente.</p> <p>Para ello, el accionista de la Sociedad Absorbente debiera aprobar un aumento de capital por la cantidad de \$36.617.468.874, que sería representado por 3.027.068.271 nuevas acciones, a ser entregadas en base a la razón de canje indicada al accionista de las Sociedades Absorbidas.</p> <p>De esta manera se propondría aprobar un aumento de capital por la cantidad de \$36.617.468.874, mediante la emisión de 3.027.068.271 acciones de pago, las que se emitirían de una sola vez para ser entregadas directamente al accionista de las Sociedades Absorbidas, en pago y como única contraprestación por la incorporación de los activos, pasivos y patrimonio de dichas sociedades en la Sociedad Absorbente y que quedarían pagadas mediante la incorporación de los patrimonios de las Sociedades Absorbidas en la Sociedad Absorbente.</p>
Plazo	<p>Sujeto al cumplimiento de las formalidades de inscripción en los registros de comercio correspondientes y las publicaciones en el Diario Oficial del extracto de la o las reducciones a escritura pública del acta de las Juntas de Fusión, la Propuesta de Fusión, de ser aprobada, tendrá efecto y vigencia contable y financiera a partir de la fecha en que se reduzca a escritura pública las Juntas de Fusión.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, las Juntas de Fusión se encuentran autorizadas para establecer una regla de vigencia de la fusión distinta a la recién señalada.</p>
Efectos	A consecuencia de la Fusión, Rentas e Inversiones Baker SpA adquirirá todos los activos y pasivos de Diguillín Desarrollo

	<p>SpA y de Trancura Desarrollo SpA, sucediéndolas en todos sus derechos y obligaciones, quedando estas compañías disueltas sin ser necesaria su liquidación, e incorporándose a Rentas e Inversiones Baker SpA la totalidad del patrimonio de Diguillín Desarrollo SpA y de Trancura Desarrollo SpA.</p> <p>La Sociedad Absorbente en su calidad de sucesora y continuadora legal de las Sociedades Absorbidas será solidariamente responsable, obligándose en consecuencia al pago, de la totalidad de los impuestos que éstas adeudaren o llegaren a adeudar, así como responsable de pagar los impuestos que correspondan de acuerdo con el balance de término de giro que deberá confeccionar en virtud de lo dispuesto por el artículo 69 del Código Tributario.</p>

DocuSigned by:

19EF000BB8E1486...
Alberto Corona Campodónico
Gerente General
Rentas e Inversiones Baker SpA



RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Estados Financieros Intermedios

Correspondientes a los periodos terminados al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre 2022 y 30 de junio 2022. (No auditados)

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados Intermedios de Situación Financiera
Estados Intermedios de Resultados
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo
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, 12 de septiembre de 2023

Señores Accionistas y Directores
Rentas e Inversiones Baker SpA.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios de Rentas e Inversiones Baker SpA., que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios de resultados y de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de seis meses terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Rentas e Inversiones Baker SpA. al 30 de junio de 2023, los resultados de sus operaciones por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Rentas e Inversiones Baker SpA. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

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

Al preparar y presentar los estados financieros intermedios, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Rentas e Inversiones Baker SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.



Santiago, 12 de septiembre de 2023
Rentas e Inversiones Baker SpA.

2

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros intermedios.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros intermedios, ya sea, debido a fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros intermedios.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Rentas e Inversiones Baker SpA.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como lo apropiado de la presentación general de los estados financieros intermedios.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Rentas e Inversiones Baker SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y/o debilidad importante del control interno que identifiquemos.




Santiago, 12 de septiembre de 2023
Rentas e Inversiones Baker SpA.
3

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 28 de marzo de 2023, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de Rentas e Inversiones Baker SpA., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Otros asuntos

Los estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA por el periodo terminado al 30 de junio de 2022 no fueron auditados, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

DocuSigned by:

A0EB2ED9B144475...
Sergio Tubío L.
RUT:21.175.581-4

PricewaterhouseCoopers

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	13
NOTA 4. REEXPRESION DE SALDOS COMPARATIVOS	19
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	20
NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	21
NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	23
NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	23
NOTA 9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE	24
NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	25
NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	26
NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	28
NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	29
NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31
NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	32
NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	34
NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS	35
NOTA 18. PATRIMONIO	36
NOTA 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	37
NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	38
NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	38
NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO	38
NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	38
NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	39
NOTA 25. CONTINGENCIAS	39
NOTA 26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	39
NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	42
NOTA 28. SANCIONES	43
NOTA 29. MEDIO AMBIENTE	43
NOTA 30. HECHOS RELEVANTES	44
NOTA 31. HECHOS POSTERIORES	44

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



ACTIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	2.817.998	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	18.978	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(13)	235.234	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(11)	143.849	62.134
Activos corrientes totales		3.216.059	3.393.964
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	(12)	133.022.529	133.367.608
Activos no corrientes totales		133.022.529	133.367.608
Total de activos		136.238.588	136.761.572

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



PASIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	(15)	72.128.229	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	443.197	720.858
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(11)	5.348	-
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	485.194	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		121.667	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes		4.227	4.959
Pasivos corrientes totales		73.187.862	1.408.945
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(15)	-	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	(17)	22.027.137	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes		2.174	3.960
Pasivos no corrientes totales		22.029.311	92.973.162
Patrimonio			
Capital pagado	(18)	9.492.478	9.492.478
Ganancias acumuladas	(18)	31.528.937	32.886.987
Patrimonio neto total		41.021.415	42.379.465
Total de pasivos y patrimonio neto		136.238.588	136.761.572

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(19)	5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013
Ganancia bruta		5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013
Otros ingresos, por función		46.356	-	43.746	-
Gasto de administración	(20)	(1.832.997)	(1.075.694)	(1.042.336)	(706.617)
Otras ganancias (pérdidas)	(21)	(827.625)	1.952.240	618.328	1.952.240
Ingresos financieros	(22)	152.831	149.695	93.127	89.497
Costos financieros	(22)	(87.651)	(87.631)	(43.832)	(44.076)
Resultado por unidades de reajuste	(23)	(1.892.851)	(4.178.702)	(967.965)	(2.710.676)
Resultado antes de impuesto		925.444	1.228.208	1.434.570	893.381
Gasto por impuestos a las ganancias	(16)	(283.494)	(557.343)	(399.883)	(744.546)
Resultado del ejercicio		641.950	670.865	1.034.687	148.835
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	(18)	0,00007	0,00008	0,00012	0,00002
Resultado por acción básica		0,00007	0,00008	0,00012	0,00002
N° Acciones		8.614.396.541	8.614.396.541	8.614.396.541	8.614.396.541

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	641.950	670.865	1.034.687	148.835
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) derivado de cobertura	-	-	-	-
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 cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	641.950	670.865	1.034.687	148.835

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Reserva de cobertura	Ganancias acumuladas	Total patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	9.492.478		32.886.987	42.379.465
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	641.950	641.950
Resultado Integral	-	-	641.950	641.950
Dividendos pagados	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Total, cambios en el patrimonio	-	-	(1.358.050)	(1.358.050)
Saldo al 30.06.2023	9.492.478	-	31.528.937	41.021.415

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Reserva de cobertura	Ganancias acumuladas	Total patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	9.492.478	(4.251.062)	31.690.936	36.932.352
Ajustes periodo anterior Afectan al Patrimonio Neto	-	4.251.062	(351.501)	3.899.561
Saldo re expresado al 01.01.2022	9.492.478	-	31.339.435	40.831.913
Resultado del ejercicio	-	-	670.865	670.865
Resultado Integral	-	-	670.865	670.865
Dividendos Pagados	-	-	(1.360.000)	(1.360.000)
Total, cambios en el patrimonio	-	-	(689.135)	(689.135)
Saldo al 30.06.2022	9.492.478	-	30.650.300	40.142.778

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJO DE EFECTIVO
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 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	5.758.197	4.671.598
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.394.590)	(1.568.643)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	152.831	149.695
Impuestos a las ganancias pagados	(965.153)	(718.658)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	2.551.285	2.533.992
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(482.556)	(1.977.119)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(482.556)	(1.977.119)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pago de préstamos otorgados	(87.452)	-
Dividendos pagados	(2.000.000)	(1.360.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	12.985	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(2.074.467)	(1.360.000)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(5.738)	(803.127)
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	(5.738)	(803.127)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	2.817.998	3.708.346

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 Real Estate 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, 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.

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 2023, 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 2023.

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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” 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. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período 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 2023.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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 NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024

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 período 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.089,48	35.110,98	33.086,83
Pesos chilenos por dólar (US\$)	801,66	855,86	932,08

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

Los efectos en el valor razonable se reconocen en resultados y se presentan en el Estado de Resultados en la línea de Otras Ganancias (Pérdidas). Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se presentan netos de impuestos diferidos asociados

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de construcción, 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.

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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 Sociedad.

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 por función.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 con el 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 con 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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.

La Sociedad como parte de la evaluación continua de sus políticas y en el contexto de la preparación de sus Estados Financieros al 30 de junio de 2023, ha considerado oportuno utilizar para esta transacción de financiamiento un tratamiento contable distinto, que refleje de mejor manera la realidad económica de la operación.

En ese contexto, es decisión de la Sociedad implementar un modelo de contabilidad “sintética” del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que:

- Ambos instrumentos han sido acordados y firmados simultáneamente y con la misma contraparte,
- Sus condiciones económicas han sido diseñadas de manera que uno no puede existir sin el otro, y
- Ambos son interdependientes.

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 con 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 vigor 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 fluyan 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 devengan, 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 por 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 con el tipo de inversiones que se materialice, Rentas e Inversiones Baker SpA, al 30 de junio de 2023, 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 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 12 de septiembre de 2023.

NOTA 4. REEXPRESION DE SALDOS COMPARATIVOS

En relación con el contrato de Crédito y el Swap, Baker definió modificar la política contable que refleje de mejor manera la realidad económica de la operación y en ese contexto la sociedad decidió Implementar un modelo de contabilidad "sintética" del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que ambos instrumentos han sido firmados simultáneamente y forman parte integral de una misma operación.

Por tanto, a partir del 01.01.2022 todos los efectos de la contabilización del derivado que afectaron el resultado del ejercicio 2021 considerando lo como un contrato aislado se llevó a resultados acumulados afectando el Patrimonio neto de la sociedad en el año 2022, como ajustes del ejercicio anterior (ver nota de Estado de cambios en el Patrimonio) lo que implicó aumentar el Patrimonio neto en M\$3.899.561.-

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Al 31.12.2021, la Sociedad ha realizado los ajustes de la contabilidad sintética afectando el resultado del ejercicio 2021, disminuyendo en M\$351.501 y un efecto en patrimonio de M\$3.899.561 el cual anula la reserva de cobertura previamente contabilizada.

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.

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 90% de sus flujos, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

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 2023, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en Unidad de Fomento (UF), y posee un plazo promedio en torno a los 2 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 con la tasa de interés vigente:

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Al 30 de junio de 2023	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	72.178.960	-	-	-	72.178.960
M\$	72.178.960	-	-	-	72.178.960
%	100,0%	-	-	-	100,0%

Al 31 de diciembre de 2022	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	-	70.221.960	-	-	70.221.960
M\$	-	70.221.960	-	-	70.221.960
%	-	100,0%	-	-	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 con 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	123.452	756.151
Fondos mutuos	2.694.546	2.067.585
Total	2.817.998	2.823.736

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
\$ chilenos	2.817.998	2.823.736
Total	2.817.998	2.823.736

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 2023 y de diciembre 2022, 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 30.06.2023	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	123.452	2.694.546	-	2.817.998
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	235.234	-	-	235.234
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	143.849	-	-	143.849
Propiedad de inversión	-	133.022.529	-	133.022.529
Total	502.535	135.717.075	-	136.219.610

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Pasivos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	443.197	-	-	443.197
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	5.348	-	-	5.348
Otros pasivos financieros , corrientes	72.128.229	-	-	72.128.229
Total	72.576.774	-	-	72.576.774

Activos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	
Efectivo y equivalentes al efectivo	756.151	2.067.585	-	2.823.736
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	496.609	-	-	496.609
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	62.134	-	-	62.134
Propiedad de inversión	-	133.367.608	-	133.367.608
Total	1.314.894	135.435.193	-	136.750.087

Pasivos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	720.858	-	-	720.858
Otros pasivos financieros no corrientes	70.083.777	-	-	70.083.777
Total	70.804.635	-	-	70.804.635

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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



A continuación, se detalla:

Al 30 de junio de 2023:

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	2.694.546	2.694.546	-	-
Valor justo propiedades de inversión	133.022.529	-	-	133.022.529
Total activos a valor razonable	135.717.075	2.694.546	-	133.022.529

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor justo Otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Total pasivos a valor razonable	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2022:

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Razonable usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor razonable fondos mutuos	2.067.585	2.067.585	-	-
Valor razonable propiedades de inversión	133.367.608	-	-	133.367.608
Total activos a valor razonable	135.435.193	2.067.585	-	133.367.608

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Razonable usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor razonable otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Total, pasivos a valor razonable	-	-	-	-

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Corrientes		
Garantía de arriendo	18.978	11.485
Total	18.978	11.485

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2023 y de diciembre 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	-	62.134
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	111.141	-
77.104.941-9	Diguillin Desarrollo SpA	Recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	32.708	-
	Total, cuentas por cobrar corrientes						143.849	62.134

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Servicio de Administración	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Compra de terrenos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	5.348	-
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Compra de terrenos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
	Total						5.348	-

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CLP	Arriendo terrenos e instalaciones	4.539.111	9.106.107	4.539.111	8.522.506
				CLP	Ingreso por Servicios Básicos	166.567	34.235	166.567	34.235
				CLP	Servicio de administración	-	(167.212)	-	(167.212)
				CLP	Compra de terrenos	-	207.154	-	207.154
				CLP	Otros	-	(6.041)	-	(6.041)
				CLP	Recuperación de gastos	(35.238)	(49.647)	(20.414)	(49.647)
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Matriz común	Chile	CLP	Recuperación de gastos	(13.704)	2.314	(13.704)	2.314
					Compra de terrenos	-	-	-	-
79.706.120-4	Esmax Red Ltda.	Matriz común		CLP	Recuperación de gastos	-	(52.415)	-	(52.415)
77.104.941.-9	Diguillin Desarrollo SpA.	Matriz común	Chile	CLP	Recuperación de gastos	32.708	-	-	-

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad cuenta con personal contratado que perciba remuneraciones a partir del 1 de abril 2022, lo cual corresponde a 9 personas contratadas.

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 2023, el directorio de la Sociedad estaba compuesto por cinco directores de los cuales uno, ha recibido remuneraciones en el ejercicio de sus funciones de acuerdo con el siguiente detalle:

Remuneración recibida por el directorio	Cargo	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Cristián Alliende	Director	-	12.682
José Tomás Edwards	Director	18.850	39.862
		18.850	52.544

Con fecha 16 de abril de 2022, presento su renuncia al cargo de director de la Sociedad Cristián Alliende Arriagada.

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	132.397.577	132.830.805
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	624.952	536.803
Total, propiedades de inversión	133.022.529	133.367.608

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

Al 30 de junio de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

30.06.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	132.830.805	536.803	133.367.608
Adiciones	394.407	88.149	482.556
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	(827.625)	-	(827.625)
Otros incrementos (decrementos)	(10)	-	(10)
Total, cambios	(433.228)	88.149	(345.079)
Total, al 30.06.2023	132.397.577	624.952	133.022.529

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022	113.275.614	2.911.352	116.186.966
Adiciones	6.545.085	4.170.536	10.715.621
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	13.010.106	-	13.010.106
Otros incrementos (decrementos)	-	(6.545.085)	(6.545.085)
Total, cambios	19.555.191	(2.374.549)	17.180.642
Total, al 31.12.2022	132.830.805	536.803	133.367.608

Al 31.12.2022, la Sociedad ha realizado valorización de sus activos a través de asesores externos, observando un aumento en el valor de mercado de los bienes contenidos en propiedades de inversión, de M\$13.010.106 y a junio 2023 una pérdida de M\$ 827.625.

c) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedades de inversión

Informaciones adicionales a revelar	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	88.149	4.170.536

d) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, no se han capitalizado intereses.

NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores por venta	24.124	46.592
Deudores varios (*)	77.549	91.136
Documentos por cobrar	133.561	358.881
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	235.234	496.609

(*) Saldo al 31 de diciembre 2022 por cobrar de préstamo mutuo con Inversiones e Inmobiliaria Cuatro SpA por M\$91.136 y al 30 de junio 2023 por M\$ 77.549.

b) La Sociedad al 30 de junio de 2023 realizó provisión de deterioro de incobrables por M\$1.091.

c) Estratificación de la cartera

Saldo al 30.06.2023	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	-	18.215	5.909	-	1.091	-	25.215
Total, general	-	18.215	5.909	-	1.091	-	25.215

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Saldo al 31.12.2022	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	-	17.383	(17.720)	6.965	5.833	34.131	46.592
Total, general	-	17.383	(17.720)	6.965	5.833	34.131	46.592

d) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

Saldos al 30.06.2023								
Tramos de deudores	Cientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	-	18.215	-	-	-	-	18.215	-
31-60 días	-	5.909	-	-	-	-	5.909	-
61-90 días	-	-	-	-	-	-	-	-
91-120 días	-	1.091	(1.091)	-	-	-	1.091	(1.091)
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	25.215	(1.091)	-	-	-	25.215	(1.091)

Saldos al 31.12.2022								
Tramos de deudores	Cientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	-	17.383	-	-	-	-	17.383	-
31-60 días	-	(17.720)	-	-	-	-	(17.720)	-
61-90 días	-	6.965	-	-	-	-	6.965	-
91-120 días	-	5.833	-	-	-	-	5.833	-
Más de 120 días	-	34.131	-	-	-	-	34.131	-
Total	-	46.592	-	-	-	-	46.592	-

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

f) Al 30 de junio de 2023 la Sociedad presenta las siguientes coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

Garantía	M\$
Garantías de arriendos	7.492
Total, general	7.492

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 14. 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	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	52.036	567.100
Finiquito por pagar	25.756	25.776
Honorarios por pagar	7.049	10.782
Facturas por recibir	111.159	55.188
Acreedores varios	33.828	9.249
Impuesto único	6.614	3.992
PPM por pagar	174.858	43.013
Garantías de arriendo	31.897	5.758
Total cuentas por pagar	443.197	720.858

- 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	38.712	-	-	-	-	-	38.712
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total	38.712	-	-	-	-	-	38.712

- 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	-	6.594	-	-	6.730	-	13.324
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	-	6.594	-	-	6.730	-	13.324

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Descripción	Corrientes		No Corrientes		Total	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de comisiones bancarias	(50.731)		-	(138.183)	(50.731)	(138.183)
Obligaciones Bancarias	72.178.960	-	-	70.221.960	72.178.960	70.221.960
Total	72.128.229	-	-	70.083.777	72.128.229	70.083.777

Al 30 de junio de 2023, en relación con el contrato de Crédito y el Swap, la sociedad refleja de mejor manera la realidad económica de la operación y en ese contexto la sociedad lleva un modelo de contabilidad “sintética” del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que ambos contratos han sido firmados simultáneamente y forman parte integral de una misma operación.

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

al 30 de junio de 2023:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Vencimiento	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total, Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total, No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	1,95%	2,37%	12.04.2024	-	72.178.960	72.178.960	-	-	-
Total, Obligaciones Bancarias												-	72.178.960	72.178.960	-	-	-

al 31 de diciembre de 2022:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Vencimiento	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total, Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total, No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	1,95%	2,37%	12.04.2024	-	-	-	70.221.960	-	70.221.960
Total, Obligaciones Bancarias												-	-	-	70.221.960	-	70.221.960

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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

Movimiento 2023	Saldo inicial al 01.01.2023	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Efecto Swap	Saldo al 30.06.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	58.716.797	-	-	87.452	-	58.804.249
Intereses por préstamos bancarios	-	-	(87.452)	87.452	-	-
Variación UF	11.366.980	-	-	-	1.957.000	13.323.980
Total	70.083.777	-	(87.452)	174.904	1.957.000	72.128.229

Movimiento 2022	Saldo inicial al 01.01.2022	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Efecto Swap	Saldo al 31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	58.540.445	-	-	176.352	-	58.716.797
Intereses por préstamos bancarios	-	-	(176.352)	176.352	-	-
Variación UF	3.128.500	-	-	-	8.238.480	11.366.980
Total	61.668.945	-	(176.352)	352.704	8.238.480	70.083.777

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

Concepto	Saldo inicial 01.01.2023	Flujo			No representan flujo de efectivo		
		Obtención M\$	Pagos realizados M\$	Pagos de intereses M\$	Diferencias de cambios M\$	Otros M\$	Saldo al 30.06.2023
Créditos bancarios obtenidos	70.083.777	-	-	87.452	1.957.000	-	72.128.229
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	-	-	-	-	-
Total	70.083.777	-	-	87.452	1.957.000	-	72.128.229

Concepto	Saldo inicial 01.01.2022	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 31.12.2022
Créditos bancarios obtenidos	61.668.945	-	-	176.352	8.238.480	-	70.083.777
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	-	-	-	-	-
Total	61.668.945	-	-	176.352	8.238.480	-	70.083.777

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.141.021)	(3.244.821)
Impuesto único Art. 21 (Gastos Rechazados)	(760)	(18.612)
Pagos provisionales mensuales	656.587	2.767.033
Total, Impuesto a la renta neto	(485.194)	(496.400)

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.141.021)	(564.451)
Impuesto único art. 21 (Gasto Rechazado)	(760)	(8.779)
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	-	(21.948)
Efecto de impuesto diferido del periodo/ejercicio	858.287	37.835
Total	(283.494)	(557.343)

c) Conciliación tasa efectiva

	01.01.2023 30.06.2023		01.01.2022 30.06.2022	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	925.444		1.228.208	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(249.870)	27%	(331.616)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(33.624)	3,63%	(225.727)	18,38%
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(283.494)	30,63%	(557.343)	45,38%

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$		31.12.2022 M\$	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	22.084.465	-	22.614.275
Neto MTM	-	3.515.561	-	3.254.474
Préstamo Financiero/Préstamo Tributario	-	(3.530.335)	-	(3.001.085)
Provisiones varias	56.251		58.310	38.762
Provisión de gastos Financiamiento	-	13.697	-	37.309
Total	56.251	22.083.388	58.310	22.943.735
Saldo neto Impuesto diferido		22.027.137		22.885.425

b) Conciliación de saldo inicial:

Saldo neto Impuesto diferido	Saldo 31.12.2022 M\$	Ajuste por corrección de error contable	Saldo 31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	22.614.275	-	22.614.275
Neto MTM	3.254.474	-	3.254.474
Préstamo Financiero/Préstamo Tributario	(3.001.085)	-	(3.001.085)
Provisiones varias	(19.548)	-	(19.548)
Provisión de gastos Financiamiento	37.309	-	37.309
Saldo Totales	22.885.425	-	22.885.425

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

Activos por Impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	56.251	58.310
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses		
Total	56.251	58.310
Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses		-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	22.083.388	22.943.735
Total	22.083.388	22.943.735
Impuesto diferido neto	22.027.137	22.885.425

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 18. 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 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$ 9.492.478, dividido en 8.614.396.541 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructure Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignan el 100 % de las acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en su único accionista.

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 de este, sin ningún tipo de responsabilidad para ellos ni para los miembros de su directorio o personas relacionadas. En caso de 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.

Al 30 de junio 2023, la Sociedad ha Distribuido M\$2.000.000 al único accionista Private Equity Real Estate Fondo de Inversión y al 31 de diciembre de 2022 M\$1.360.000.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	8.614.396.541	100%
Total 30.06.2023	8.614.396.541	100%

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Resultado periodo	641.950	670.865
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00007	0,00008
Cantidad de acciones	8.614.396.541	8.614.396.541

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 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Arriendos	5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013
Total	5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013

(*) Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a contratos de arriendo celebrados principalmente con la empresa relacionada Esmax Distribución SPA por M\$4.705.678 (87,67%) a junio 2023, y para junio 2022 el monto asciende a M\$4.066.869 (91%) del total de ingresos respectivamente.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Contrato de administración	15.295	130.390	2.154	32.543
Impuestos, contribuciones y patentes	640.402	443.144	402.487	374.891
Asesorías y auditorías	117.196	98.951	67.265	65.219
Gastos legales	48.006	34.375	24.023	(1.429)
Sueldos y afines	425.321	218.393	236.800	175.893
Otros gastos de administración (*)	586.777	150.441	309.607	59.500
Total	1.832.997	1.075.694	1.042.336	706.617

(*) En los otros gastos de administración se clasifican gastos generales, principalmente por gastos de Ingeniería, seguridad, dietas de directorio y seguros.

NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas):

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	(827.625)	1.952.240	618.328	1.952.240
Total	(827.625)	1.952.240	618.328	1.952.240

Al 30 de junio 2023, la sociedad ha realizado valorización de sus activos de forma global, de los bienes contenidos en la propiedad de inversión.

NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	152.831	149.695	93.127	89.497
Otros ingresos financieros	-	-	-	-
Total, ingreso financiero	152.831	149.695	93.127	89.497
Costos financieros				
Intereses financiamiento	-	-	-	-
Gastos y comisiones bancarias	(87.651)	(87.631)	(43.832)	(44.076)
Total, Costos financieros	(87.651)	(87.631)	(43.832)	(44.076)
Total, ingreso financiero, neto	65.180	62.064	49.295	45.421

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 de junio
de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Actualización Préstamo	(1.948.856)	(4.190.180)	(1.023.700)	(2.718.180)
Actualización PPM	56.005	11.478	55.735	7.504
Total, Unidad de reajuste	(1.892.851)	(4.178.702)	(967.965)	(2.710.676)

NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

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

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

Al 30 de junio 2023, la Sociedad cumple con las obligaciones pactadas:

Covenant	30.06.2023
Leverage Financiero	1,69
Cobertura	N/A

NOTA 25. 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 26. 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 2023, gestiona su información a través de solo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



“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 Sociedad tiene actualmente 88 propiedades, equivalentes a 274.105 m2 de GLA, de los cuales tiene 83 inmuebles son 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 30 locales comerciales en operación, que representan aproximadamente el 11% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker.

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.

El 93% de los terrenos se ubica en zonas urbanas y céntricas, con un alto flujo vehicular y peatonal. El restante 7% 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 15 años y representan aproximadamente el 89% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual. El restante 11% 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, Taco Bell, Melt, entre otros.

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

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



a) Análisis de Resultados

Estado de Resultado	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de Operación (1)	5.367.381	4.468.300
Costos de Operación (2)	(1.832.997)	(1.075.694)
EBITDA	3.534.384	3.392.606
Depreciación y amortizaciones	-	-
Resultado de Explotación	3.534.384	3.392.606
Otros, Ingresos por función	46.356	-
Gasto financiero neto	65.180	62.064
Otras ganancias	(827.625)	1.952.240
Resultado por unidad de reajuste	(1.892.851)	(4.178.702)
Resultado fuera de explotación	(2.608.940)	(2.164.398)
Resultado antes de impuesto	925.444	1.228.208
Gastos por impuestos a las ganancias	(283.494)	(557.343)
Ganancia	641.950	670.865

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

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes	3.216.059	3.393.964
Activos no corrientes	133.022.529	133.367.608
Total, de activos	136.238.588	136.761.572
Pasivos corrientes	73.187.862	1.408.945
Pasivos no corrientes	22.029.311	92.973.162
Patrimonio	41.021.415	42.379.465
Total, de pasivos	136.238.588	136.761.572

c) Estado de Flujo efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	30.06.2023 M\$	(No Auditado) 30.06.2022 M\$
Saldo Inicial	2.823.736	4.511.473
Actividades de operación	2.551.285	2.533.992
Actividades de inversión	(482.556)	(1.977.119)
Actividades de financiamiento	(2.074.467)	(1.360.000)
Totales	2.817.998	3.708.346

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	2.817.998	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	18.978	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	235.234	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	143.849	62.134
Activos por impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.216.059	3.393.964

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Otros activos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
Propiedades de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	133.022.529	133.367.608
Activos por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	133.022.529	133.367.608
ACTIVOS TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	136.238.588	136.761.572

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



PASIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$		31.12.2022 M\$	
		Vencimiento		Vencimiento	
		Hasta 90 días	90 días a 1 año	Hasta 90 días	90 días a 1 año
Otros pasivos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	72.128.229	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	443.197	-	720.858	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	121.667	-	186.728	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	5.348	-	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	485.194	-	496.400	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	4.227	-	4.959	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.059.633	72.128.229	1.408.945	-

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$				31.12.2022 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	-	-	-	-	70.083.777	-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	22.027.137	-	-	-	22.885.425	-	-	-
Otros pasivos, no financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	2.174	-	-	-	3.960	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	22.029.311	-	-	-	92.973.162	-	-	-

NOTA 28. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2023 Rentas e Inversiones Baker Spa, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 29. 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 30. HECHOS RELEVANTES

1. Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de marzo de 2023, se acordó, entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a M\$1.000.000, el cual era equivalente al 3,0407% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,116085 por acción. El citado dividendo se pagó en pesos a contar del día 31 de marzo de 2023 a los accionistas que se encontraban inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de acciones de que eran titulares a dicha fecha.

2. Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de junio de 2023, se acordó, entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a M\$1.000.000, el cual era equivalente al 3,18% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,116085 por acción. El citado dividendo se pagó en pesos a contar del día 30 de junio de 2023 a los accionistas que se encontraban inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de acciones de que eran titulares a dicha fecha.

NOTA 31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, 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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA

Estados Financieros Intermedios

Correspondientes a los períodos terminados al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio 2022 (No auditados).

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados Intermedios de Situación Financiera
Estados Intermedios de Resultados
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo
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, 12 de septiembre de 2023

Señores Accionistas y Directores
Diguillín Desarrollo SpA.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios de Diguillín Desarrollo SpA., que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios de resultados y de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de seis meses terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Diguillín Desarrollo SpA. al 30 de junio de 2023, los resultados de sus operaciones por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Diguillín Desarrollo SpA. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

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

Al preparar y presentar los estados financieros intermedios, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Diguillín Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.



Santiago, 12 de septiembre de 2023
Diguillín Desarrollo SpA.

2

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros intermedios.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros intermedios, ya sea, debido a fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros intermedios.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Diguillín Desarrollo SpA.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como lo apropiado de la presentación general de los estados financieros intermedios.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Diguillín Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y/o debilidad importante del control interno que identifiquemos.




Santiago, 12 de septiembre de 2023
Diguillín Desarrollo SpA.
3

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 30 de marzo de 2023, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de Diguillín Desarrollo SpA., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Otros asuntos

Los estados financieros de Diguillín Desarrollo SpA. por el periodo terminado al 30 de junio de 2022 no fueron auditados, revisados ni compilados por nosotros y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

DocuSigned by:

A0EB2ED9B144475...
Sergio Tubío L.
RUT: 21.175.581-4

PricewaterhouseCoopers

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	12
NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	18
NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	19
NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	20
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	21
NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS	22
NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	23
NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25
NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	26
NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS	26
NOTA 14. PATRIMONIO	27
NOTA 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	29
NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	29
NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	29
NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO	30
NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	30
NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	30
NOTA 21. CONTINGENCIAS	30
NOTA 22. SANCIONES	31
NOTA 23. MEDIO AMBIENTE	31
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES	31
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES	31

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 diciembre de 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	659.275	91.227
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	9	43.746	83.872
Activos corrientes totales		703.021	175.099
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	17.223.416	17.423.367
Activos no corrientes totales		17.223.416	17.423.367
Total de activos		17.926.437	17.598.466

PASIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	49.495	48.325
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	32.708	-
Pasivos por impuestos, corrientes	12	253.018	8.208
Pasivos corrientes totales		335.221	56.533
Pasivos no corrientes			
Pasivo por impuestos diferidos	13	3.512.836	3.575.439
Pasivos no corrientes totales		3.512.836	3.575.439
Patrimonio			
Capital pagado	14	1.931.325	1.931.325
Ganancias acumuladas		12.147.055	12.035.169
Patrimonio neto total		14.078.380	13.966.494
Total de pasivos y patrimonio neto		17.926.437	17.598.466

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	508.410	347.935	314.901	176.611
Ganancia bruta		508.410	347.935	314.901	176.611
Otros ingresos, por función		415.846	-	415.846	-
Gasto de administración	16	(103.181)	(135.081)	(51.249)	(68.309)
Otras ganancias	17	310.300	-	80.003	-
Ingresos financieros	18	20.762	14.539	18.533	9.394
Costos financieros	18	(110)	(145)	5	(50)
Resultado por unidades de reajuste	19	210	3.695	147	3.653
Resultado antes de impuesto		1.152.237	230.943	778.186	121.299
Impuestos a las ganancias	12	(280.351)	(44.777)	(191.833)	(17.566)
Resultado del ejercicio		871.886	186.166	586.353	103.733
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00045	0,00010	0,00030	0,00005
Resultado por acción básica		0,00045	0,00010	0,00030	0,00005
N° Acciones		1.940.990.133	1.940.990.133	1.940.990.133	1.940.990.133

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	871.886	186.166	586.353	103.733
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-	-	-
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 planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	871.886	186.166	586.353	103.733

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	1.931.325	12.035.169	13.966.494
Resultado del ejercicio	-	871.886	871.886
Resultado Integral	-	871.886	871.886
Dividendos pagados		(760.000)	(760.000)
Total, cambios en el patrimonio		111.886	111.886
Saldo al 30.06.2023	1.931.325	12.147.055	14.078.380

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	1.931.325	9.687.696	11.619.021
Resultado del periodo	-	186.166	186.166
Resultado Integral	-	186.166	186.166
Total, cambios en el patrimonio		186.166	186.166
Saldo al 30.06.2022	1.931.325	9.873.862	11.805.187

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 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	567.416	355.050
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(68.511)	(126.729)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	20.762	14.539
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(117.717)	(35.725)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	401.950	207.135
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(630)	(49.065)
Otras entradas de efectivo	926.728	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	926.098	(49.065)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados	(760.000)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(760.000)	-
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	568.048	158.070
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	568.048	158.070
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	91.227	485.749
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	659.275	643.819

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Diguillín Desarrollo SpA, (“Diguillín” 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 Diguillín es Private Equity Real Estate 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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Diguillín Desarrollo SpA, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 2023.

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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” 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. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período 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 2023.

Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024

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 período 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.

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.089,48	35.110,98	33.086,83
Pesos chilenos por dólar (US\$)	801,66	855,86	932,08

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

Los efectos en el valor razonable se reconocen en resultados y se presentan en el Estado de Resultados en la línea de Otras Ganancias (Pérdidas). Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se presentan netos de impuestos diferidos asociados

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de construcción, 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.

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 Sociedad.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

Diguillin Desarrollo 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, Diguillin Desarrollo 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 por función.

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

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

– 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.

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

Diguillín no mantiene cuentas por cobrar a terceros fuera de su plazo de vencimiento, y sus relaciones comerciales con otras empresas del grupo.

3.6 Arrendamientos

En el mes de enero de 2019, 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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

3.6.2.- Cuando Diguillín, 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.

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

3.10 Reconocimiento de ingresos

La entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, mediante la aplicación de los siguientes 5 pasos:

- Identificación de contrato (o contratos) con el cliente.
- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad comienza a devengar sus ingresos mensualmente, toda vez que se firme un contrato de arriendo, los cuales están directamente asociados a las propiedades de inversión, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía.

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 propiedad de inversión se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

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 por 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

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 4. 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, Diguillín pueda cumplir sus metas estratégicas.

Los riesgos a los que se ven afecta la operación de Diguillín se detallan a continuación:

i. Riesgo de Tasas de Interés

La Sociedad no tiene deuda financiera, por lo que una posible volatilidad de sus resultados podría provenir del impacto de las tasas de interés de captación de sus inversiones en valores negociables.

ii. Riesgo de inflación

El riesgo de la inflación se refiere al descalce entre los flujos producto de la variación y reajustes de la unidad de fomento (UF). Diguillín se encuentra cubierta en forma natural en términos de resultado, ya que mantiene gastos de administración en Unidades de Fomento que son compensados por los ingresos de operación, los cuales se encuentran indexados a 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, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

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 excepcionales.

La Sociedad administra este riesgo mediante el seguimiento de sus proyecciones de flujo de caja, donde su principal fuente de liquidez proviene de sus actividades u operaciones. No obstante, en casos de necesidades puntuales, podría recurrir a su/s accionista/s, con el fin de cubrir dichas necesidades a través de aumentos de capital.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 5. 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) 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.

c) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

d) 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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

e) 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.

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	41.402	81.116
Fondos mutuos	617.873	10.111
Total	659.275	91.227

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pesos \$	659.275	91.227
Total	659.275	91.227

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 2023 y 31 de diciembre 2022, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Activos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	41.402	617.873	659.275
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	43.746	-	43.746
Propiedad de Inversión	-	17.223.416	17.223.416
Total	85.148	17.841.289	17.926.437

Pasivos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	49.495	-	49.495
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	32.708	-	32.708
Total	82.203	-	82.203

Activos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	81.116	10.111	91.227
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	83.872	-	83.872
Propiedad de Inversión	-	17.423.367	17.423.367
Total	164.988	17.433.478	17.598.466

Pasivos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	48.325	-	48.325
Total	48.325	-	48.325

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS

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 2023:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	617.873	617.873	-	-
Valor razonable propiedad de inversión	17.223.416	-	-	17.223.416
Total activos a valor razonable	17.841.289	617.873	-	17.223.416

Al 31 de diciembre de 2022 se presentan activos valorizados al valor razonable.

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	10.111	10.111	-	-
Valor razonable propiedad de inversión	17.423.367	-	-	17.423.367
Total, activos a valor razonable	17.433.478	10.111	-	17.423.367

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA.	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	43.746	83.872
Total							43.746	83.872

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	Pago recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	32.708	-
Total							32.708	-

c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Arriendo de terrenos	336.043	723.178	314.901	723.178
				CL\$	Contrato serv. Administración	-	(54.553)	-	(54.553)
				CL\$	Pago recuperación de gastos	-	5.374	-	5.374
77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	Matriz común	Chile	CL\$	Pago recuperación de gastos	32.708	-	-	-

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

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

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de junio de 2023, los integrantes del directorio de la Sociedad no percibieron remuneraciones.

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	17.223.416	17.423.367
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	-	-
Total, propiedades de inversión	17.223.416	17.423.367

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

Al 30 de junio de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

30.06.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	17.423.367	-	17.423.367
Adiciones	630	-	630
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	310.300	-	310.300
Bajas/Retiros	(510.881)	-	(510.881)
Total, cambios	(199.951)	-	(199.951)
Total, al 30.06.2023	17.223.416	-	17.223.416

31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022	12.678.635	-	12.678.635
Adiciones	-	-	-
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	4.744.678	-	4.744.678
Otros Incrementos (decrementos)	54	-	54
Total, cambios	4.744.732	-	4.744.732
Total, al 31.12.2022	17.423.367	-	17.423.367

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha realizado valorización de sus activos a través de asesores externos, observando un aumento en el valor de mercado de los bienes contenidos en propiedades de inversión, de M\$310.300.

La Sociedad no mantiene restricciones o pactos impuestos por los arrendamientos; transacciones de venta con arrendamiento posterior o salidas de efectivo futuras que deban revelarse, en ninguno de los periodos consultados.

a) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedad de inversión

Informaciones adicionales a revelar	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	-	-

b) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad está financiando con caja propia las adiciones, por esto, no se han capitalizado intereses.

NOTA 11. 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	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	8.368	2.815
Honorarios por pagar	390	-
Facturas por recibir	15.125	22.958
Retenciones	45	-
Impuesto al valor agregado	6.246	12.061
PPM por pagar	19.321	10.491
Total, cuentas por pagar	49.495	48.325

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(342.954)	(138.340)
Pagos provisionales mensuales	89.936	130.132
Total: Impuesto a la renta neto de pagos	(253.018)	(8.208)

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(342.954)	(58.471)
Efecto de impuesto diferido del ejercicio	62.603	13.694
Total	(280.351)	(44.777)

c) Conciliación tasa efectiva

	30.06.2023		30.06.2022	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	1.152.237		230.943	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(311.104)	27%	(62.355)	27%
Efecto de partidas no deducibles	30.753	(3%)	17.578	(8%)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(280.351)	24%	(44.777)	19%

NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

	30.06.2023		31.12.2022	
Concepto	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	3.513.147	-	3.576.103
Provisión de gastos	311	-	664	-
Total	311	3.513.147	664	3.576.103
Saldo neto Impuesto diferido		3.512.836		3.575.439

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Conciliación al saldo inicial:

Impuesto diferido	Saldo 31.12.2022 M\$	Ajuste Valor Razonable M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	3.576.103	-	3.576.103
Provisión de gastos	(664)	-	(664)
Saldo neto Impuesto diferido	3.575.439	-	3.575.439

Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Activos por Impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	311	664
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses	-	-
Total	311	664
Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses	-	-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	3.513.147	3.576.103
Total	3.513.147	3.576.103
Impuesto diferido neto	3.512.836	3.575.439

NOTA 14. 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 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de M\$1.931.325, dividido en 1.940.990.133 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructura, Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignan el 100 % de las acciones de Diguillín Desarrollo SpA. a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en su único accionista

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

Al 30 de junio 2023, la Sociedad ha distribuido M\$760.000 al único accionista Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	1.940.990.133	100%
Total 30.06.2023	1.940.990.133	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	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	871.886	186.166
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0.000045	0,00010
Cantidad de acciones	1.940.990.133	1.940.990.133

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Arriendos	508.410	347.935	314.901	176.611
Total	508.410	347.935	314.901	176.611

NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Contrato de administración	-	28.138	-	6.608
Impuestos, contribuciones y patentes	75.868	65.931	37.258	38.818
Asesorías y auditorías	17.909	7.334	11.664	4.354
Mantenimiento y reparación	9.240	3.816	2.327	3.516
Otros gastos de administración	164	29.862	-	15.013
Total	103.181	135.081	51.249	68.309

NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas):

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	310.300	-	80.003	-
Total	310.300	-	80.003	-

A partir del 01 de enero de 2022 la sociedad decidió realizar un cambio en su política contable de propiedades de inversión, pasando del modelo de costo histórico al modelo de valor razonable.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Resultado Financiero	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	20.762	14.539	18.533	9.394
Total ingreso financiero	20.762	14.539	18.533	9.394
Costos financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(110)	(145)	5	(50)
Total Costos financieros	(110)	(145)	5	(50)
Total ingreso (costo) financiero, neto	20.652	14.394	18.538	9.344

NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M
Actualización PPM	210	3.695	147	3.653
Total, Unidad de reajuste	210	3.695	147	3.653

NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

Diguillín Desarrollo SpA no ha otorgado garantías a terceros.

b. Garantías indirectas

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

NOTA 21. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

A la fecha de preparación de estos estados financieros, no se han registrado provisiones y no existen procesos judiciales clasificados como probables pérdidas, en función de la opinión de la administración y sus asesores legales.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 22. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2023 Diguillín Desarrollo Spa, no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 23. 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 intermedios, 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 24. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 30 de junio de 2023.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

TRANCURA DESARROLLO SpA

Estados Financieros Intermedios

Correspondientes a los períodos terminados al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 (No auditado).

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados Intermedios de Situación Financiera
Estados Intermedios de Resultados
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo
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, 12 de septiembre de 2023

Señores Accionistas y Directores
Trancura Desarrollo SpA.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios de Trancura Desarrollo SpA., que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios de resultados y de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de seis meses terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Trancura Desarrollo SpA. al 30 de junio de 2023, los resultados de sus operaciones por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Trancura Desarrollo SpA. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

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

Al preparar y presentar los estados financieros intermedios, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Trancura Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.



Santiago, 12 de septiembre de 2023
Trancura Desarrollo SpA.
2

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros intermedios.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros intermedios, ya sea, debido a fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros intermedios.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Trancura Desarrollo SpA. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como lo apropiado de la presentación general de los estados financieros intermedios.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Trancura Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y/o debilidad importante del control interno que identifiquemos.




Santiago, 12 de septiembre de 2023
Trancura Desarrollo SpA.
3

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 31 de marzo de 2023, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de Trancura Desarrollo SpA., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Otros asuntos

Los estados financieros de Trancura Desarrollo SpA. por el periodo terminado al 30 de junio de 2022 no fueron auditados, revisados ni compilados por nosotros y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

DocuSigned by:

A0EB2ED9B144475...
Sergio Tubío L.
RUT.: 21.175.581-4

PricewaterhouseCoopers

TRANCURA DESARROLLO SpA
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	12
NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	17
NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	18
NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	20
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	20
NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS	21
NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	22
NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	23
NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	24
NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	24
NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS	25
NOTA 14. PATRIMONIO	26
NOTA 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	27
NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	27
NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	27
NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO	28
NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	28
NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	28
NOTA 21. CONTINGENCIAS	28
NOTA 22. SANCIONES	29
NOTA 23. MEDIO AMBIENTE	29
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES	29
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES	29

TRANCURA DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	398.925	219.683
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	27.125	8.709
Activos por impuestos, corrientes	12	9.545	9.889
Activos corrientes totales		435.595	238.281
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	11.996.793	11.853.151
Activos no corrientes totales		11.996.793	11.853.151
Total, de activos		12.432.388	12.091.432
PASIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	31.852	107.138
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	21	-
Pasivos corrientes totales		31.873	107.138
Pasivos no corrientes			
Pasivo por impuestos diferidos	13	2.548.866	2.525.923
Pasivos no corrientes totales		2.548.866	2.525.923
Patrimonio			
Capital pagado	14	1.255.430	1.255.430
Ganancias acumuladas		8.596.219	8.202.941
Patrimonio neto total		9.851.649	9.458.371
Total, de pasivos y patrimonio neto		12.432.388	12.091.432

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	402.232	286.957	242.310	145.957
Ganancia bruta		402.232	286.957	242.310	145.957
Otros ingresos, por función		-	-	-	-
Gasto de administración	16	(40.719)	(83.063)	(25.561)	(37.063)
Otras ganancias (pérdidas)	17	143.642	-	(13.169)	-
Ingresos financieros	18	7.172	875	7.172	586
Costos financieros	18	(2)	(48)	(1)	(48)
Resultado por unidades de reajuste	19	506	(1.820)	420	(1.820)
Resultado antes de impuesto		512.831	202.901	211.171	107.612
Impuestos a las ganancias	12	(119.553)	(50.427)	(31.965)	(26.461)
Resultado del ejercicio		393.278	152.474	179.206	81.151
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00031	0,00012	0,00014	0,00006
Resultado por acción básica		0,00031	0,00012	0,00014	0,00006
N° Acciones		1.261.712.588	1.261.712.588	1.261.712.588	1.261.712.588

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	393.278	152.474	179.206	81.151
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-	-	-
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 planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	393.278	152.474	179.206	81.151
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	393.278	152.474	179.206	81.151
Resultado integral total	393.278	152.474	179.206	81.151

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	1.255.430	8.202.941	9.458.371
Resultado del ejercicio	-	393.278	393.278
Resultado Integral	-	393.278	393.278
Total, cambios en el patrimonio		393.278	393.278
Saldo al 30.06.2023	1.255.430	8.596.219	9.851.649

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	1.255.430	7.144.036	8.399.466
Resultado del periodo	-	152.474	152.474
Resultado Integral	-	152.474	152.474
Total, cambios en el patrimonio	-	152.474	152.474
Saldo al 30.06.2022	1.255.430	7.296.510	8.551.940

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 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	415.663	329.931
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(57.807)	(53.681)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	7.172	-
Impuestos a las ganancias pagados	(185.786)	(125.494)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	179.242	150.756
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		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
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	179.242	150.756
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	219.683	150.756
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	219.683	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	398.925	150.756

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Trancura Desarrollo SpA (“Trancura” o la “Sociedad” o la “Compañía”), fue constituida producto de la división de Liucura Desarrollo SpA, mediante escritura pública el 02 de noviembre de 2021, ante Notario Público señor Juan Ricardo San Martín Urrejola, e inscrita en el registro de comercio de Santiago del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El único accionista de Trancura es Private Equity Real Estate 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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Trancura Desarrollo SpA, al 30 de junio de 2023 y de 31 de diciembre de 2022, 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 2023.

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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" 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. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período 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 2023.

Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024

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 período 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.

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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.089,48	35.110,98	33.086,83
Pesos chilenos por dólar (US\$)	801,66	855,86	932,08

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

Los efectos en el valor razonable se reconocen en resultados y se presentan en el Estado de Resultados en la línea de Otras Ganancias (Pérdidas). Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se presentan netos de impuestos diferidos asociados

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de construcción, 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.

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 Sociedad.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

Trancura Desarrollo 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, Trancura Desarrollo 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 por función.

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

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

– 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.

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

Trancura no mantiene cuentas por cobrar a terceros fuera de su plazo de vencimiento, y sus relaciones comerciales con otras empresas del grupo.

3.6 Arrendamientos

En el mes de enero de 2019, 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

3.6.2.- Cuando Trancura, 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.

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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

3.10 Reconocimiento de ingresos

La entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, mediante la aplicación de los siguientes 5 pasos:

- Identificación de contrato (o contratos) con el cliente.
- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad comienza a devengar sus ingresos mensualmente, toda vez que se firme un contrato de arriendo, los cuales están directamente asociados a las propiedades de inversión, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía.

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 propiedad de inversión se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

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 por 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

NOTA 4. 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, Trancura pueda cumplir sus metas estratégicas.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Los riesgos a los que se ven afecta la operación de Trancura se detallan a continuación:

i. Riesgo de Tasas de Interés

La Sociedad no tiene deuda financiera, por lo que una posible volatilidad de sus resultados podría provenir del impacto de las tasas de interés de captación de sus inversiones en valores negociables.

ii. Riesgo de inflación

El riesgo de la inflación se refiere al descalce entre los flujos producto de la variación y reajustes de la unidad de fomento (UF). Trancura encuentra cubierta en forma natural en términos de resultado, ya que mantiene gastos de administración en Unidades de Fomento que son compensados por los ingresos de operación, los cuales se encuentran indexados a 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, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

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 excepcionales.

La Sociedad administra este riesgo mediante el seguimiento de sus proyecciones de flujo de caja, donde su principal fuente de liquidez proviene de sus actividades u operaciones. No obstante, en casos de necesidades puntuales, podría recurrir a su/s accionista/s, con el fin de cubrir dichas necesidades a través de aumentos de capital.

NOTA 5. 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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) 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.

c) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

d) 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.

e) 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	6.752	219.683
Fondos mutuos	392.173	-
Total	398.925	219.683

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pesos \$	398.925	219.683
Total	398.925	219.683

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Activos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.752	392.173	398.925
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	27.125	-	27.125
Propiedades de Inversión	-	11.996.793	11.996.793
Total	33.877	12.388.966	12.422.843

Pasivos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.852	-	31.852
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	21	-	21
Total	31.873	-	31.873

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Activos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	219.683	-	219.683
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	8.709	-	8.709
Propiedades de Inversión	-	11.853.151	11.853.151
Total	228.392	11.853.151	12.081.543

Pasivos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	107.138	-	107.138
Total	107.138	-	107.138

NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS

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 2023:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	392.173	392.173	-	-
Valor razonable propiedades de inversión	11.996.793	-	-	11.996.793
Total, activos a valor razonable	12.388.966	392.173	-	11.996.793

Al 31 de diciembre de 2022 se presentan activos valorizados al valor razonable.

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor razonable propiedades de inversión	11.853.151	-	-	11.853.151
Total, activos a valor razonable	11.853.151	-	-	11.853.151

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA.	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	27.125	8.709
Total							27.125	8.709

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Pago recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	21	-
Total							21	-

c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Arriendo de terrenos	434.057		402.232	833.0114
				CL\$	Contrato Serv. Administración	-	236.089	-	-
77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Trasposos	17.812	72.918	-	-

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

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

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de junio de 2023, los integrantes del directorio de la Sociedad no percibieron remuneraciones.

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	11.996.793	11.853.151
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	-	-
Total, propiedades de inversión	11.996.793	11.853.151

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

Al 30 de junio de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

30.06.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	11.853.151	-	11.853.151
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	143.642	-	143.642
Total, cambios	143.642	-	143.642
Total, al 30.06.2023	11.996.793	-	11.996.793

31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022 re-expresado	10.249.061	-	10.249.061
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	1.604.089	-	1.604.089
Otros Incrementos (decrementos)	1	-	1
Total, cambios	1.604.090	-	1.604.090
Total, al 31.12.2022	11.853.151	-	11.853.151

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha realizado valorización de sus activos a través de asesores externos, observando un aumento en el valor de mercado de los bienes contenidos en propiedades de inversión, de M\$143.642

La Sociedad no mantiene restricciones o pactos impuestos por los arrendamientos; transacciones de venta con arrendamiento posterior o salidas de efectivo futuras que deban revelarse, en ninguno de los periodos consultados.

a) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedad de inversión

Informaciones adicionales a revelar	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	-	-

b) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad está financiando con caja propia las adiciones, por esto, no se han capitalizado intereses.

NOTA 11. 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	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	6.939	2.813
Facturas por recibir	1.052	20.193
Impuesto al valor agregado	6.226	28.045
PPM por pagar	17.635	56.087
Total, cuentas por pagar	31.852	107.138

NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(228.609)	-
Pagos provisionales mensuales	238.154	9.889
Total: Impuesto a la renta neto de pagos	9.545	9.889

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(96.610)	(62.465)
Efecto de impuesto diferido del ejercicio	(22.943)	12.038
Total	(119.553)	(50.427)

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

c) Conciliación tasa efectiva

	30.06.2023		30.06.2022	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	512.831		202.901	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(138.464)	27%	(54.783)	27%
Efecto de partidas no deducibles	18.911	(4%)	4.356	(2%)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(119.553)	23%	(50.427)	25%

NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.06.2023		31.12.2022	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	2.549.177	-	2.526.587
Provisión de gastos	311	-	664	-
Total	311	2.549.177	664	2.526.587
Saldo neto Impuesto diferido		2.548.866		2.525.923

Conciliación al saldo inicial:

Impuesto diferido	Saldo 31.12.2022 Auditado M\$	Ajuste Valor Razonable M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	2.526.587	-	2.526.587
Provisión de gastos	(664)	-	(664)
Saldo neto Impuesto diferido	2.525.923	-	2.525.923

Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Activos por Impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	311	664
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses	-	-
Total	311	664
Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses	-	-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	2.549.177	2.526.587
Total	2.549.177	2.526.587
Impuesto diferido neto	2.548.866	2.525.923

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 14. 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 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de M\$1.255.430, dividido en 1.261.712.588 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructura, Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignan el 100 % de las acciones de Trancura Desarrollo SpA. a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en su único accionista

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 2023.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	1.261.712.588	100%
Total 30.06.2023	1.261.712.588	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	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	393.278	152.474
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0.00031	0,00012
Cantidad de acciones	1.261.712.588	1.261.712.588

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Arriendos de terrenos	402.232	286.957	242.310	145.957
Total	402.232	286.957	242.310	145.957

NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Contrato de administración	-	23.411	-	4.371
Impuestos, contribuciones y patentes	32.781	24.712	14.485	13.897
Asesorías y auditorías	5.937	5.884	9.177	4.187
Otros gastos de administración	2.001	29.056	1.899	14.608
Total	40.719	83.063	25.561	37.063

NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas):

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	143.642	-	(13.169)	-
Total	143.642	-	(13.169)	-

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$ \$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	7.172	875	7.172	586
Total ingreso financiero	7.172	875	7.172	586
Costos financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(2)	(48)	(1)	(48)
Total Costos financieros	(2)	(48)	(1)	(48)
Total ingreso (costo) financiero, neto	7.170	827	7.171	538

NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$ \$
Actualización PPM	506	(1.820)	420	(1.820)
Total Unidad de reajuste	506	(1.820)	420	(1.820)

NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

Trancura Desarrollo SpA no ha otorgado garantías a terceros.

b. Garantías indirectas

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

NOTA 21. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

A la fecha de preparación de estos estados financieros, no se han registrado provisiones y no existen procesos judiciales clasificados como probables pérdidas, en función de la opinión de la administración y sus asesores legales.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 22. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2023 Trancura Desarrollo Spa, no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 23. 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 intermedios, 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 24. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 30 de junio de 2023

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.



Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Trancura Desarrollo SpA y Diguillin Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - AUDITADOS

	BAKER	DIGUILLIN	TRANCURA	Aj por	Balance
Activos	Individual	Individual	Individual	Fusión propia	fusionado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.817.998	659.275	398.925	-	3.876.198
Otros activos no financieros, corrientes	18.978	-	-	-	18.978
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	235.234	-	-	-	235.234
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	143.849	43.746	27.125	(32.708)	182.012
Activos por impuestos, corrientes	-	-	9.545	-	9.545
Total activos corrientes	3.216.059	703.021	435.595	(32.708)	4.321.967
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedad de inversión	133.022.529	17.223.416	11.996.793	-	162.242.738
Total activos no corrientes	133.022.529	17.223.416	11.996.793	-	162.242.738
Total activos	136.238.588	17.926.437	12.432.388	(32.708)	166.564.705
Pasivos y patrimonio					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES					
Otros pasivos financieros, corrientes	72.128.229	-	-	-	72.128.229
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	443.197	49.495	31.852	-	524.544
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	5.348	32.708	21	(32.708)	5.369
Pasivos por Impuestos, corrientes	485.194	253.018	-	-	738.212
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	121.667	-	-	-	121.667
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.227	-	-	-	4.227
Total pasivos corrientes	73.187.862	335.221	31.873	(32.708)	73.522.248
PASIVOS NO CORRIENTES					
Pasivo por impuestos diferidos	22.027.137	3.512.836	2.548.866	-	28.088.839
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.174	-	-	-	2.174
Total pasivos no corrientes	22.029.311	3.512.836	2.548.866	-	28.091.013
PATRIMONIO NETO					
Capital pagado	9.492.478	1.931.325	1.255.430	-	12.679.233
Ganancias acumuladas	30.886.987	11.275.169	8.202.941	1.265.164	51.630.261
Utilidad del ejercicio	641.950	871.886	393.278	(1.265.164)	641.950
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	41.021.415	14.078.380	9.851.649	-	64.951.444
Participaciones no controladoras	-	-	-	-	-
Patrimonio neto total	41.021.415	14.078.380	9.851.649	-	64.951.444
Total pasivos y patrimonio neto	136.238.588	17.926.437	12.432.388	(32.708)	166.564.705

	BAKER Individual M\$	DIGUILLIN Individual M\$	TRANCURA Individual M\$	Aj por Fusión propia M\$	Balance fusionado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	5.367.381	508.410	402.232	-	6.278.023
Costo de ventas	-	-	-	-	-
Margen bruto	5.367.381	508.410	402.232	-	6.278.023
Otros ingresos, por función	46.356	415.846	-	-	462.202
Gasto de administración	(1.832.997)	(103.181)	(40.719)	-	(1.976.897)
Otras ganancias (pérdidas)	(827.625)	310.300	143.642	-	(373.683)
Ingresos financieros	152.831	20.762	7.172	-	180.765
Costos financieros	(87.651)	(110)	(2)	-	(87.763)
Resultado por unidades de reajuste	(1.892.851)	210	506	-	(1.892.135)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	925.444	1.152.237	512.831	-	2.590.512
Gasto por impuestos a las ganancias	(283.494)	(280.351)	(119.553)	-	(683.398)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	641.950	871.886	393.278	-	1.907.114
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio	641.950	871.886	393.278	-	1.907.114

Rentas e Inversiones Baker SpA
Diguillín Desarrollo SpA
Trancura Desarrollo SpA

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

13 de septiembre de 2023

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 2023.

Anexo N°3: Estados Financieros Auditados de Diguillín Desarrollo Spa al 30 de junio de 2023.

Anexo N°4: Estados Financieros Auditados de Trancura Desarrollo Spa al 30 de junio de 2023.

Anexo N°5: Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Diguillín Desarrollo Spa y Trancura Desarrollo Spa al 30 de junio de 2023.

Anexo N°6: Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

Anexo N°7: Informe de Valorización de Diguillín Desarrollo Spa elaborado por EY Consultores Limitada.

Anexo N°8: Informe de Valorización de Trancura Desarrollo Spa elaborado por EY Consultores Limitada.

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

Santiago, 13 de septiembre de 2023

Señores Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo 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 Rentas e Inversiones Baker SpA y Accionistas de Diguillín Desarrollo SpA y Accionistas de Trancura Desarrollo SpA en el proceso de fusión de las tres sociedades. El presente informe tiene por objeto proponer la relación de canje entre las acciones en Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, las sociedades incorporadas, 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 y Compañía Limitada de dichas sociedades y los patrimonios económicos para dichas sociedades estimados por EY Consultores Limitada. 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 dichas sociedades y la validez de los informes de valorización de EY Consultores Limitada 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 y Compañía Limitada al 30 de junio de 2023 de Rentas e Inversiones Baker SpA.
- ii. Estados Financieros Auditados por Pricewaterhousecoopers Consultores, Auditores y Compañía Limitada al 30 de junio de 2023 de Diguillín Desarrollo SpA.
- iii. Estados Financieros Auditados por Pricewaterhousecoopers Consultores, Auditores y Compañía Limitada al 30 de junio de 2023 de Trancura Desarrollo SpA.
- iv. Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Trancura Desarrollo SpA y Diguillín Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023.
- v. Certificado de acciones, registro accionista y traspaso de acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA proporcionado por la administración de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2023.
- vi. Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consultores Limitada.
- vii. Informe de Valorización de Diguillín Desarrollo SpA elaborado por EY Consultores Limitada.
- viii. Informe de Valorización de Trancura Desarrollo SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

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

Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA serán fusionadas 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 las sociedades al 30 de junio de 2023. Estas valorizaciones fueron realizadas por EY Consultores Limitada 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 el año 2034 para Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, para luego aplicar 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 los informes de valorización realizados por Mario Corbo y Asociados Limitada los cuales fueron proporcionadas por la administración de Rentas e Inversiones Baker SpA y no fueron validadas por EY Consultores Limitada. Para más información, revisar informes de valorización para Rentas e Inversiones Baker SpA en Anexo N°6, Diguillín Desarrollo SpA en Anexo N°7 y Trancura Desarrollo SpA en Anexo N°8.

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 las sociedades.

Por lo anterior, los Accionistas de Diguillín Desarrollo SpA recibirían nuevas acciones emitidas por Rentas e Inversiones Baker SpA considerando una relación de canje de 0,884959039 nuevas acciones por cada acción cedida en la sociedad absorbida. Por otra parte, los Accionistas de Trancura Desarrollo SpA recibirían nuevas acciones emitidas por Rentas e Inversiones Baker SpA considerando una relación de canje de 1,037773199 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 sociedades Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, auditados por la empresa de auditoría externa Pricewaterhousecoopers Consultores, Auditores y Compañía Limitada, y los informes de valorización del patrimonio económico para las tres sociedades, elaborados por EY Consultores Limitada, con el único propósito de servir como antecedente a la Junta Extraordinaria de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA y a los Accionistas de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA en el proceso de fusión de las tres sociedades. El presente informe tiene por objeto proponer las relaciones de canje entre las acciones en Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, las sociedades absorbidas, 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 dichas sociedades y los informes de valorización del patrimonio económico para dichas sociedades elaborados por EY Consultores Limitada.

Las ecuaciones de canje que se señalan en el Anexo N°1 de este documento representan la cantidad de nuevas acciones a emitir por Rentas e Inversiones Baker SpA a ser entregadas por cada acción cedida en Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA respectivamente.

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

Anexo N°1: Proposición de relaciones de canje.

Anexo N°2: Estados Financieros Auditados de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2023.

Anexo N°3: Estados Financieros Auditados de Diguillín Desarrollo Spa al 30 de junio de 2023.

Anexo N°4: Estados Financieros Auditados de Trancura Desarrollo Spa al 30 de junio de 2023.

Anexo N°5: Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023.

Anexo N°6: Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

Anexo N°7: Informe de Valorización de Diguillín Desarrollo SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

Anexo N°8: Informe de Valorización de Trancura Desarrollo SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

No tengo conocimiento de ninguna situación que a mi mejor saber y entender debiera ser informada a los Accionistas de dichas 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.



Javier Vio Berrios
Rut: 17.023.335-2

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 2023 la cual se presenta a continuación:

Accionista sociedad absorbente	Cantidad de acciones	Patrimonio Económico (CLP)	Porcentaje (%)
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	8.614.396.541	104.205.577.457	100,00%
Total	8.614.396.541	104.205.577.457	100,00%

Precio por acción	Unidad	
Patrimonio Económico	CLP	104.205.577.457
Número de acciones	Acciones	8.614.396.541
Precio por acción	CLP / acción	12,096677575

2. Participación accionaria y precio por acción de Diguillín Desarrollo SpA, sociedad absorbida, al 30 de junio de 2023 la cual se presenta a continuación.

Accionista sociedad absorbida	Cantidad de acciones	Patrimonio Económico (CLP)	Porcentaje (%)
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	1.940.990.133	20.778.423.905	100,00%
Total	1.940.990.133	20.778.423.905	100,00%

Precio por acción	Unidad	
Patrimonio Económico	CLP	20.778.423.905
Número de acciones	Acciones	1.940.990.133
Precio por acción	CLP / acción	10,705064158

3. Participación accionaria y precio por acción de Trancura Desarrollo SpA, sociedad absorbida, al 30 de junio de 2023 la cual se presenta a continuación.

Accionista sociedad absorbida	Cantidad de acciones	Patrimonio Económico (CLP)	Porcentaje (%)
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	1.261.712.588	15.839.044.969	100,00%
Total	1.261.712.588	15.839.044.969	100,00%

Precio por acción	Unidad	
Patrimonio Económico	CLP	15.839.044.969
Número de acciones	Acciones	1.261.712.588
Precio por acción	CLP / acción	12,553607786

4. 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 $P_c = 12,096677575$ de pesos chilenos por una acción de Rentas e Inversiones Baker SpA y $P_a = 10,705064158$ de pesos chilenos por una acción de Diguillín Desarrollo SpA y $P_a = 12,553607786$ de pesos chilenos por una acción de Trancura Desarrollo SpA.

La relación de canje se muestra a continuación:

Relación de canje - Diguillín Desarrollo SpA:	Unidad	
Precio acción sociedad absorbente	CLP	12,096677575
Precio acción sociedad absorbida	CLP	10,705064158
Relación de canje Diguillín:	Acciones	0,884959039
Relación de canje - Trancura Desarrollo SpA:	Unidad	
Precio acción sociedad absorbente	CLP	12,096677575
Precio acción sociedad absorbida	CLP	12,553607786
Relación de canje Trancura:	Acciones	1,037773199

Las relaciones de canje que se obtienen (presentada con nueve decimales) corresponden a 0,884959039 acciones en la continuadora por cada acción de Diguillín Desarrollo SpA y 1,037773199 acciones en la continuadora por cada acción de Trancura Desarrollo SpA.

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 las relaciones de canje calculadas anteriormente y al número de acciones de las sociedades absorbidas se obtiene el siguiente número de acciones a emitir:

Número de acciones a emitir - Diguillín Desarrollo SpA:	Unidad	
Relación de canje:	Acciones	0,884959039
Número de acción sociedad absorbida	Acciones	1.940.990.133
Número de acciones a emitir	Acciones	1.717.696.762

Número de acciones a emitir - Trancura Desarrollo SpA:	Unidad	
Relación de canje:	Acciones	1,037773199
Número de acción sociedad absorbida	Acciones	1.261.712.588
Número de acciones a emitir	Acciones	1.309.371.509

El número de acciones a emitir por Rentas e Inversiones Baker SpA si se consideran las ecuaciones de canje antes mencionadas corresponderían a 1.717.696.762 las cuales son las acciones para repartir al Accionista de Diguillín Desarrollo SpA y 1.309.371.509 las cuales son las acciones para repartir al Accionista de Trancura Desarrollo SpA.

1. 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 Real Estate Fondo de Inversión	CLP	104.205.577.457	100,00%
Total	CLP	104.205.577.457	100,00%
% participación en fusionada	%	74,00 %	

Aporte patrimonial	Unidad	Sociedad absorbida Diguillín Desarrollo SpA	% accionistas en absorbida
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	CLP	20.778.423.905	100,00%
Total	CLP	20.778.423.905	100,00%
% participación en fusionada	%	14,75%	

Aporte patrimonial	Unidad	Sociedad absorbida Trancura Desarrollo SpA	% accionistas en absorbida
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	CLP	15.839.044.969	100,00%
Total	CLP	15.839.044.969	100,00%
% participación en fusionada	%	11,25%	

Aporte patrimonial	Unidad	Sociedad fusionada	% accionistas en fusionada
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	CLP	140.823.046.331	100,00%
Total	CLP	140.823.046.331	100,00%
% participación en fusionada	%	100,00%	

ii. Acciones a emitir para cada accionista:

Considerando las relaciones de canje calculadas con anterioridad y las acciones que tiene cada accionista de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo 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 Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA.

Acciones sociedad absorbida - Diguillín Desarrollo SpA		Unidad	
Relación de canje	Acciones	0,884959039	
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión			
Acciones en absorbida	Acciones	1.940.990.133	
Acciones nuevas a recibir	Acciones	1.717.696.762	

Acciones sociedad absorbida - Trancura Desarrollo SpA		Unidad	
Relación de canje	Acciones	1,037773199	
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión			
Acciones en absorbida	Acciones	1.261.712.588	
Acciones nuevas a recibir	Acciones	1.309.371.509	

Acciones totales sociedades absorbidas	Acciones	3.027.068.271
--	----------	---------------

Anexo N°2: Estados Financieros Auditados de Rentas e Inversiones Baker SpA al 30 de junio de 2023.



RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Estados Financieros Intermedios

Correspondientes a los periodos terminados al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre 2022 y 30 de junio 2022. (No auditados)

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados Intermedios de Situación Financiera
Estados Intermedios de Resultados
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo
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, 12 de septiembre de 2023

Señores Accionistas y Directores
Rentas e Inversiones Baker SpA.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios de Rentas e Inversiones Baker SpA., que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios de resultados y de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de seis meses terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Rentas e Inversiones Baker SpA. al 30 de junio de 2023, los resultados de sus operaciones por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Rentas e Inversiones Baker SpA. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

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

Al preparar y presentar los estados financieros intermedios, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Rentas e Inversiones Baker SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.



Santiago, 12 de septiembre de 2023
Rentas e Inversiones Baker SpA.

2

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros intermedios.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros intermedios, ya sea, debido a fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros intermedios.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Rentas e Inversiones Baker SpA.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como lo apropiado de la presentación general de los estados financieros intermedios.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Rentas e Inversiones Baker SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y/o debilidad importante del control interno que identifiquemos.



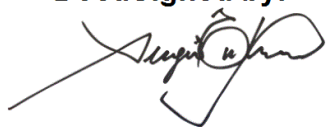
Santiago, 12 de septiembre de 2023
Rentas e Inversiones Baker SpA.
3

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 28 de marzo de 2023, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de Rentas e Inversiones Baker SpA., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Otros asuntos

Los estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA por el periodo terminado al 30 de junio de 2022 no fueron auditados, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

DocuSigned by:

A0EB2ED9B144475...
Sergio Tubío L.
RUT:21.175.581-4

PricewaterhouseCoopers

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	13
NOTA 4. REEXPRESION DE SALDOS COMPARATIVOS	19
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	20
NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	21
NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	23
NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	23
NOTA 9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE	24
NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	25
NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	26
NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	28
NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	29
NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31
NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	32
NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	34
NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS	35
NOTA 18. PATRIMONIO	36
NOTA 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	37
NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	38
NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	38
NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO	38
NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	38
NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	39
NOTA 25. CONTINGENCIAS	39
NOTA 26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	39
NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	42
NOTA 28. SANCIONES	43
NOTA 29. MEDIO AMBIENTE	43
NOTA 30. HECHOS RELEVANTES	44
NOTA 31. HECHOS POSTERIORES	44

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



ACTIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	2.817.998	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	18.978	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(13)	235.234	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(11)	143.849	62.134
Activos corrientes totales		3.216.059	3.393.964
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	(12)	133.022.529	133.367.608
Activos no corrientes totales		133.022.529	133.367.608
Total de activos		136.238.588	136.761.572

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



PASIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	(15)	72.128.229	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	443.197	720.858
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(11)	5.348	-
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	485.194	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		121.667	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes		4.227	4.959
Pasivos corrientes totales		73.187.862	1.408.945
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(15)	-	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	(17)	22.027.137	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes		2.174	3.960
Pasivos no corrientes totales		22.029.311	92.973.162
Patrimonio			
Capital pagado	(18)	9.492.478	9.492.478
Ganancias acumuladas	(18)	31.528.937	32.886.987
Patrimonio neto total		41.021.415	42.379.465
Total de pasivos y patrimonio neto		136.238.588	136.761.572

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(19)	5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013
Ganancia bruta		5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013
Otros ingresos, por función		46.356	-	43.746	-
Gasto de administración	(20)	(1.832.997)	(1.075.694)	(1.042.336)	(706.617)
Otras ganancias (pérdidas)	(21)	(827.625)	1.952.240	618.328	1.952.240
Ingresos financieros	(22)	152.831	149.695	93.127	89.497
Costos financieros	(22)	(87.651)	(87.631)	(43.832)	(44.076)
Resultado por unidades de reajuste	(23)	(1.892.851)	(4.178.702)	(967.965)	(2.710.676)
Resultado antes de impuesto		925.444	1.228.208	1.434.570	893.381
Gasto por impuestos a las ganancias	(16)	(283.494)	(557.343)	(399.883)	(744.546)
Resultado del ejercicio		641.950	670.865	1.034.687	148.835
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	(18)	0,00007	0,00008	0,00012	0,00002
Resultado por acción básica		0,00007	0,00008	0,00012	0,00002
N° Acciones		8.614.396.541	8.614.396.541	8.614.396.541	8.614.396.541

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	641.950	670.865	1.034.687	148.835
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) derivado de cobertura	-	-	-	-
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 cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	641.950	670.865	1.034.687	148.835

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Reserva de cobertura	Ganancias acumuladas	Total patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	9.492.478		32.886.987	42.379.465
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	641.950	641.950
Resultado Integral	-	-	641.950	641.950
Dividendos pagados	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Total, cambios en el patrimonio	-	-	(1.358.050)	(1.358.050)
Saldo al 30.06.2023	9.492.478	-	31.528.937	41.021.415

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Reserva de cobertura	Ganancias acumuladas	Total patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	9.492.478	(4.251.062)	31.690.936	36.932.352
Ajustes periodo anterior Afectan al Patrimonio Neto	-	4.251.062	(351.501)	3.899.561
Saldo re expresado al 01.01.2022	9.492.478	-	31.339.435	40.831.913
Resultado del ejercicio	-	-	670.865	670.865
Resultado Integral	-	-	670.865	670.865
Dividendos Pagados	-	-	(1.360.000)	(1.360.000)
Total, cambios en el patrimonio	-	-	(689.135)	(689.135)
Saldo al 30.06.2022	9.492.478	-	30.650.300	40.142.778

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJO DE EFECTIVO
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 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	5.758.197	4.671.598
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.394.590)	(1.568.643)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	152.831	149.695
Impuestos a las ganancias pagados	(965.153)	(718.658)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	2.551.285	2.533.992
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(482.556)	(1.977.119)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(482.556)	(1.977.119)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pago de préstamos otorgados	(87.452)	-
Dividendos pagados	(2.000.000)	(1.360.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	12.985	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(2.074.467)	(1.360.000)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(5.738)	(803.127)
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	(5.738)	(803.127)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	2.817.998	3.708.346

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 Real Estate 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, 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.

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 2023, 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 2023.

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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” 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. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período 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 2023.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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 NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024

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 período 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.089,48	35.110,98	33.086,83
Pesos chilenos por dólar (US\$)	801,66	855,86	932,08

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

Los efectos en el valor razonable se reconocen en resultados y se presentan en el Estado de Resultados en la línea de Otras Ganancias (Pérdidas). Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se presentan netos de impuestos diferidos asociados

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de construcción, 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.

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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 Sociedad.

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 por función.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 con el 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 con 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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.

La Sociedad como parte de la evaluación continua de sus políticas y en el contexto de la preparación de sus Estados Financieros al 30 de junio de 2023, ha considerado oportuno utilizar para esta transacción de financiamiento un tratamiento contable distinto, que refleje de mejor manera la realidad económica de la operación.

En ese contexto, es decisión de la Sociedad implementar un modelo de contabilidad “sintética” del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que:

- Ambos instrumentos han sido acordados y firmados simultáneamente y con la misma contraparte,
- Sus condiciones económicas han sido diseñadas de manera que uno no puede existir sin el otro, y
- Ambos son interdependientes.

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 con 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 vigor 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 fluyan 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 devengan, 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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 por 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 con el tipo de inversiones que se materialice, Rentas e Inversiones Baker SpA, al 30 de junio de 2023, 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 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 12 de septiembre de 2023.

NOTA 4. REEXPRESION DE SALDOS COMPARATIVOS

En relación con el contrato de Crédito y el Swap, Baker definió modificar la política contable que refleje de mejor manera la realidad económica de la operación y en ese contexto la sociedad decidió Implementar un modelo de contabilidad "sintética" del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que ambos instrumentos han sido firmados simultáneamente y forman parte integral de una misma operación.

Por tanto, a partir del 01.01.2022 todos los efectos de la contabilización del derivado que afectaron el resultado del ejercicio 2021 considerando lo como un contrato aislado se llevó a resultados acumulados afectando el Patrimonio neto de la sociedad en el año 2022, como ajustes del ejercicio anterior (ver nota de Estado de cambios en el Patrimonio) lo que implicó aumentar el Patrimonio neto en M\$3.899.561.-

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Al 31.12.2021, la Sociedad ha realizado los ajustes de la contabilidad sintética afectando el resultado del ejercicio 2021, disminuyendo en M\$351.501 y un efecto en patrimonio de M\$3.899.561 el cual anula la reserva de cobertura previamente contabilizada.

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.

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 90% de sus flujos, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

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 2023, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en Unidad de Fomento (UF), y posee un plazo promedio en torno a los 2 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 con la tasa de interés vigente:

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Al 30 de junio de 2023	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	72.178.960	-	-	-	72.178.960
M\$	72.178.960	-	-	-	72.178.960
%	100,0%	-	-	-	100,0%

Al 31 de diciembre de 2022	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	-	70.221.960	-	-	70.221.960
M\$	-	70.221.960	-	-	70.221.960
%	-	100,0%	-	-	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 con 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	123.452	756.151
Fondos mutuos	2.694.546	2.067.585
Total	2.817.998	2.823.736

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
\$ chilenos	2.817.998	2.823.736
Total	2.817.998	2.823.736

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 2023 y de diciembre 2022, 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 30.06.2023	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	123.452	2.694.546	-	2.817.998
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	235.234	-	-	235.234
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	143.849	-	-	143.849
Propiedad de inversión	-	133.022.529	-	133.022.529
Total	502.535	135.717.075	-	136.219.610

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Pasivos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	443.197	-	-	443.197
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	5.348	-	-	5.348
Otros pasivos financieros , corrientes	72.128.229	-	-	72.128.229
Total	72.576.774	-	-	72.576.774

Activos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	
Efectivo y equivalentes al efectivo	756.151	2.067.585	-	2.823.736
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	496.609	-	-	496.609
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	62.134	-	-	62.134
Propiedad de inversión	-	133.367.608	-	133.367.608
Total	1.314.894	135.435.193	-	136.750.087

Pasivos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	720.858	-	-	720.858
Otros pasivos financieros no corrientes	70.083.777	-	-	70.083.777
Total	70.804.635	-	-	70.804.635

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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



A continuación, se detalla:

Al 30 de junio de 2023:

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	2.694.546	2.694.546	-	-
Valor justo propiedades de inversión	133.022.529	-	-	133.022.529
Total activos a valor razonable	135.717.075	2.694.546	-	133.022.529

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor justo Otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Total pasivos a valor razonable	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2022:

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Razonable usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor razonable fondos mutuos	2.067.585	2.067.585	-	-
Valor razonable propiedades de inversión	133.367.608	-	-	133.367.608
Total activos a valor razonable	135.435.193	2.067.585	-	133.367.608

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Razonable usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor razonable otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Total, pasivos a valor razonable	-	-	-	-

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Corrientes		
Garantía de arriendo	18.978	11.485
Total	18.978	11.485

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2023 y de diciembre 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	-	62.134
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	111.141	-
77.104.941-9	Diguillin Desarrollo SpA	Recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	32.708	-
	Total, cuentas por cobrar corrientes						143.849	62.134

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Servicio de Administración	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Compra de terrenos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	5.348	-
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Compra de terrenos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
	Total						5.348	-

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CLP	Arriendo terrenos e instalaciones	4.539.111	9.106.107	4.539.111	8.522.506
				CLP	Ingreso por Servicios Básicos	166.567	34.235	166.567	34.235
				CLP	Servicio de administración	-	(167.212)	-	(167.212)
				CLP	Compra de terrenos	-	207.154	-	207.154
				CLP	Otros	-	(6.041)	-	(6.041)
				CLP	Recuperación de gastos	(35.238)	(49.647)	(20.414)	(49.647)
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Matriz común	Chile	CLP	Recuperación de gastos	(13.704)	2.314	(13.704)	2.314
					Compra de terrenos	-	-	-	-
79.706.120-4	Esmax Red Ltda.	Matriz común		CLP	Recuperación de gastos	-	(52.415)	-	(52.415)
77.104.941.-9	Diguillin Desarrollo SpA.	Matriz común	Chile	CLP	Recuperación de gastos	32.708	-	-	-

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad cuenta con personal contratado que perciba remuneraciones a partir del 1 de abril 2022, lo cual corresponde a 9 personas contratadas.

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 2023, el directorio de la Sociedad estaba compuesto por cinco directores de los cuales uno, ha recibido remuneraciones en el ejercicio de sus funciones de acuerdo con el siguiente detalle:

Remuneración recibida por el directorio	Cargo	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Cristián Alliende	Director	-	12.682
José Tomás Edwards	Director	18.850	39.862
		18.850	52.544

Con fecha 16 de abril de 2022, presento su renuncia al cargo de director de la Sociedad Cristián Alliende Arriagada.

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	132.397.577	132.830.805
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	624.952	536.803
Total, propiedades de inversión	133.022.529	133.367.608

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

Al 30 de junio de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

30.06.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	132.830.805	536.803	133.367.608
Adiciones	394.407	88.149	482.556
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	(827.625)	-	(827.625)
Otros incrementos (decrementos)	(10)	-	(10)
Total, cambios	(433.228)	88.149	(345.079)
Total, al 30.06.2023	132.397.577	624.952	133.022.529

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022	113.275.614	2.911.352	116.186.966
Adiciones	6.545.085	4.170.536	10.715.621
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	13.010.106	-	13.010.106
Otros incrementos (decrementos)	-	(6.545.085)	(6.545.085)
Total, cambios	19.555.191	(2.374.549)	17.180.642
Total, al 31.12.2022	132.830.805	536.803	133.367.608

Al 31.12.2022, la Sociedad ha realizado valorización de sus activos a través de asesores externos, observando un aumento en el valor de mercado de los bienes contenidos en propiedades de inversión, de M\$13.010.106 y a junio 2023 una pérdida de M\$ 827.625.

c) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedades de inversión

Informaciones adicionales a revelar	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	88.149	4.170.536

d) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, no se han capitalizado intereses.

NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores por venta	24.124	46.592
Deudores varios (*)	77.549	91.136
Documentos por cobrar	133.561	358.881
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	235.234	496.609

(*) Saldo al 31 de diciembre 2022 por cobrar de préstamo mutuo con Inversiones e Inmobiliaria Cuatro SpA por M\$91.136 y al 30 de junio 2023 por M\$ 77.549.

b) La Sociedad al 30 de junio de 2023 realizó provisión de deterioro de incobrables por M\$1.091.

c) Estratificación de la cartera

Saldo al 30.06.2023	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	-	18.215	5.909	-	1.091	-	25.215
Total, general	-	18.215	5.909	-	1.091	-	25.215

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



Saldo al 31.12.2022	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	-	17.383	(17.720)	6.965	5.833	34.131	46.592
Total, general	-	17.383	(17.720)	6.965	5.833	34.131	46.592

d) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

SalDOS al 30.06.2023								
Tramos de deudores	Cientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	-	18.215	-	-	-	-	18.215	-
31-60 días	-	5.909	-	-	-	-	5.909	-
61-90 días	-	-	-	-	-	-	-	-
91-120 días	-	1.091	(1.091)	-	-	-	1.091	(1.091)
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	25.215	(1.091)	-	-	-	25.215	(1.091)

SalDOS al 31.12.2022								
Tramos de deudores	Cientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	-	17.383	-	-	-	-	17.383	-
31-60 días	-	(17.720)	-	-	-	-	(17.720)	-
61-90 días	-	6.965	-	-	-	-	6.965	-
91-120 días	-	5.833	-	-	-	-	5.833	-
Más de 120 días	-	34.131	-	-	-	-	34.131	-
Total	-	46.592	-	-	-	-	46.592	-

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

f) Al 30 de junio de 2023 la Sociedad presenta las siguientes coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

Garantía	M\$
Garantías de arriendos	7.492
Total, general	7.492

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 14. 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	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	52.036	567.100
Finiquito por pagar	25.756	25.776
Honorarios por pagar	7.049	10.782
Facturas por recibir	111.159	55.188
Acreedores varios	33.828	9.249
Impuesto único	6.614	3.992
PPM por pagar	174.858	43.013
Garantías de arriendo	31.897	5.758
Total cuentas por pagar	443.197	720.858

- 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	38.712	-	-	-	-	-	38.712
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total	38.712	-	-	-	-	-	38.712

- 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	-	6.594	-	-	6.730	-	13.324
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	-	6.594	-	-	6.730	-	13.324

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Descripción	Corrientes		No Corrientes		Total	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de comisiones bancarias	(50.731)		-	(138.183)	(50.731)	(138.183)
Obligaciones Bancarias	72.178.960	-	-	70.221.960	72.178.960	70.221.960
Total	72.128.229	-	-	70.083.777	72.128.229	70.083.777

Al 30 de junio de 2023, en relación con el contrato de Crédito y el Swap, la sociedad refleja de mejor manera la realidad económica de la operación y en ese contexto la sociedad lleva un modelo de contabilidad “sintética” del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que ambos contratos han sido firmados simultáneamente y forman parte integral de una misma operación.

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

al 30 de junio de 2023:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Vencimiento	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total, Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total, No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	1,95%	2,37%	12.04.2024	-	72.178.960	72.178.960	-	-	-
Total, Obligaciones Bancarias												-	72.178.960	72.178.960	-	-	-

al 31 de diciembre de 2022:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Vencimiento	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total, Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total, No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	1,95%	2,37%	12.04.2024	-	-	-	70.221.960	-	70.221.960
Total, Obligaciones Bancarias												-	-	-	70.221.960	-	70.221.960

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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

Movimiento 2023	Saldo inicial al 01.01.2023	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Efecto Swap	Saldo al 30.06.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	58.716.797	-	-	87.452	-	58.804.249
Intereses por préstamos bancarios	-	-	(87.452)	87.452	-	-
Variación UF	11.366.980	-	-	-	1.957.000	13.323.980
Total	70.083.777	-	(87.452)	174.904	1.957.000	72.128.229

Movimiento 2022	Saldo inicial al 01.01.2022	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Efecto Swap	Saldo al 31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	58.540.445	-	-	176.352	-	58.716.797
Intereses por préstamos bancarios	-	-	(176.352)	176.352	-	-
Variación UF	3.128.500	-	-	-	8.238.480	11.366.980
Total	61.668.945	-	(176.352)	352.704	8.238.480	70.083.777

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

Concepto	Saldo inicial 01.01.2023	Flujo			No representan flujo de efectivo		
		Obtención M\$	Pagos realizados M\$	Pagos de intereses M\$	Diferencias de cambios M\$	Otros M\$	Saldo al 30.06.2023
Créditos bancarios obtenidos	70.083.777	-	-	87.452	1.957.000	-	72.128.229
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	-	-	-	-	-
Total	70.083.777	-	-	87.452	1.957.000	-	72.128.229

Concepto	Saldo inicial 01.01.2022	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 31.12.2022
Créditos bancarios obtenidos	61.668.945	-	-	176.352	8.238.480	-	70.083.777
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	-	-	-	-	-
Total	61.668.945	-	-	176.352	8.238.480	-	70.083.777

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.141.021)	(3.244.821)
Impuesto único Art. 21 (Gastos Rechazados)	(760)	(18.612)
Pagos provisionales mensuales	656.587	2.767.033
Total, Impuesto a la renta neto	(485.194)	(496.400)

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.141.021)	(564.451)
Impuesto único art. 21 (Gasto Rechazado)	(760)	(8.779)
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	-	(21.948)
Efecto de impuesto diferido del periodo/ejercicio	858.287	37.835
Total	(283.494)	(557.343)

c) Conciliación tasa efectiva

	01.01.2023 30.06.2023		01.01.2022 30.06.2022	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	925.444		1.228.208	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(249.870)	27%	(331.616)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(33.624)	3,63%	(225.727)	18,38%
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(283.494)	30,63%	(557.343)	45,38%

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$		31.12.2022 M\$	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	22.084.465	-	22.614.275
Neto MTM	-	3.515.561	-	3.254.474
Préstamo Financiero/Préstamo Tributario	-	(3.530.335)	-	(3.001.085)
Provisiones varias	56.251		58.310	38.762
Provisión de gastos Financiamiento	-	13.697	-	37.309
Total	56.251	22.083.388	58.310	22.943.735
Saldo neto Impuesto diferido		22.027.137		22.885.425

b) Conciliación de saldo inicial:

Saldo neto Impuesto diferido	Saldo 31.12.2022 M\$	Ajuste por corrección de error contable	Saldo 31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	22.614.275	-	22.614.275
Neto MTM	3.254.474	-	3.254.474
Préstamo Financiero/Préstamo Tributario	(3.001.085)	-	(3.001.085)
Provisiones varias	(19.548)	-	(19.548)
Provisión de gastos Financiamiento	37.309	-	37.309
Saldo Totales	22.885.425	-	22.885.425

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

Activos por Impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	56.251	58.310
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses		
Total	56.251	58.310
Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses		-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	22.083.388	22.943.735
Total	22.083.388	22.943.735
Impuesto diferido neto	22.027.137	22.885.425

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 18. 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 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$ 9.492.478, dividido en 8.614.396.541 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructure Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignan el 100 % de las acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en su único accionista.

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 de este, sin ningún tipo de responsabilidad para ellos ni para los miembros de su directorio o personas relacionadas. En caso de 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.

Al 30 de junio 2023, la Sociedad ha Distribuido M\$2.000.000 al único accionista Private Equity Real Estate Fondo de Inversión y al 31 de diciembre de 2022 M\$1.360.000.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	8.614.396.541	100%
Total 30.06.2023	8.614.396.541	100%

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



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	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Resultado periodo	641.950	670.865
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00007	0,00008
Cantidad de acciones	8.614.396.541	8.614.396.541

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 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Arriendos	5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013
Total	5.367.381	4.468.300	2.733.502	2.313.013

(*) Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a contratos de arriendo celebrados principalmente con la empresa relacionada Esmax Distribución SPA por M\$4.705.678 (87,67%) a junio 2023, y para junio 2022 el monto asciende a M\$4.066.869 (91%) del total de ingresos respectivamente.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Contrato de administración	15.295	130.390	2.154	32.543
Impuestos, contribuciones y patentes	640.402	443.144	402.487	374.891
Asesorías y auditorías	117.196	98.951	67.265	65.219
Gastos legales	48.006	34.375	24.023	(1.429)
Sueldos y afines	425.321	218.393	236.800	175.893
Otros gastos de administración (*)	586.777	150.441	309.607	59.500
Total	1.832.997	1.075.694	1.042.336	706.617

(*) En los otros gastos de administración se clasifican gastos generales, principalmente por gastos de Ingeniería, seguridad, dietas de directorio y seguros.

NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas):

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	(827.625)	1.952.240	618.328	1.952.240
Total	(827.625)	1.952.240	618.328	1.952.240

Al 30 de junio 2023, la sociedad ha realizado valorización de sus activos de forma global, de los bienes contenidos en la propiedad de inversión.

NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	152.831	149.695	93.127	89.497
Otros ingresos financieros	-	-	-	-
Total, ingreso financiero	152.831	149.695	93.127	89.497
Costos financieros				
Intereses financiamiento	-	-	-	-
Gastos y comisiones bancarias	(87.651)	(87.631)	(43.832)	(44.076)
Total, Costos financieros	(87.651)	(87.631)	(43.832)	(44.076)
Total, ingreso financiero, neto	65.180	62.064	49.295	45.421

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 de junio
de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Actualización Préstamo	(1.948.856)	(4.190.180)	(1.023.700)	(2.718.180)
Actualización PPM	56.005	11.478	55.735	7.504
Total, Unidad de reajuste	(1.892.851)	(4.178.702)	(967.965)	(2.710.676)

NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

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

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

Al 30 de junio 2023, la Sociedad cumple con las obligaciones pactadas:

Covenant	30.06.2023
Leverage Financiero	1,69
Cobertura	N/A

NOTA 25. 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 26. 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 2023, gestiona su información a través de solo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



“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 Sociedad tiene actualmente 88 propiedades, equivalentes a 274.105 m2 de GLA, de los cuales tiene 83 inmuebles son 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 30 locales comerciales en operación, que representan aproximadamente el 11% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker.

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.

El 93% de los terrenos se ubica en zonas urbanas y céntricas, con un alto flujo vehicular y peatonal. El restante 7% 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 15 años y representan aproximadamente el 89% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual. El restante 11% 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, Taco Bell, Melt, entre otros.

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

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



a) Análisis de Resultados

Estado de Resultado	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de Operación (1)	5.367.381	4.468.300
Costos de Operación (2)	(1.832.997)	(1.075.694)
EBITDA	3.534.384	3.392.606
Depreciación y amortizaciones	-	-
Resultado de Explotación	3.534.384	3.392.606
Otros, Ingresos por función	46.356	-
Gasto financiero neto	65.180	62.064
Otras ganancias	(827.625)	1.952.240
Resultado por unidad de reajuste	(1.892.851)	(4.178.702)
Resultado fuera de explotación	(2.608.940)	(2.164.398)
Resultado antes de impuesto	925.444	1.228.208
Gastos por impuestos a las ganancias	(283.494)	(557.343)
Ganancia	641.950	670.865

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

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes	3.216.059	3.393.964
Activos no corrientes	133.022.529	133.367.608
Total, de activos	136.238.588	136.761.572
Pasivos corrientes	73.187.862	1.408.945
Pasivos no corrientes	22.029.311	92.973.162
Patrimonio	41.021.415	42.379.465
Total, de pasivos	136.238.588	136.761.572

c) Estado de Flujo efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	30.06.2023 M\$	(No Auditado) 30.06.2022 M\$
Saldo Inicial	2.823.736	4.511.473
Actividades de operación	2.551.285	2.533.992
Actividades de inversión	(482.556)	(1.977.119)
Actividades de financiamiento	(2.074.467)	(1.360.000)
Totales	2.817.998	3.708.346

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	2.817.998	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	18.978	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	235.234	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	143.849	62.134
Activos por impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.216.059	3.393.964

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Otros activos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
Propiedades de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	133.022.529	133.367.608
Activos por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	133.022.529	133.367.608
ACTIVOS TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	136.238.588	136.761.572

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



PASIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$		31.12.2022 M\$	
		Vencimiento		Vencimiento	
		Hasta 90 días	90 días a 1 año	Hasta 90 días	90 días a 1 año
Otros pasivos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	72.128.229	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	443.197	-	720.858	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	121.667	-	186.728	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	5.348	-	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	485.194	-	496.400	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	4.227	-	4.959	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.059.633	72.128.229	1.408.945	-

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2023 M\$				31.12.2022 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	-	-	-	-	70.083.777	-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	22.027.137	-	-	-	22.885.425	-	-	-
Otros pasivos, no financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	2.174	-	-	-	3.960	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	22.029.311	-	-	-	92.973.162	-	-	-

NOTA 28. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2023 Rentas e Inversiones Baker Spa, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 29. 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.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



NOTA 30. HECHOS RELEVANTES

1. Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de marzo de 2023, se acordó, entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a M\$1.000.000, el cual era equivalente al 3,0407% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,116085 por acción. El citado dividendo se pagó en pesos a contar del día 31 de marzo de 2023 a los accionistas que se encontraban inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de acciones de que eran titulares a dicha fecha.

2. Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de junio de 2023, se acordó, entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a M\$1.000.000, el cual era equivalente al 3,18% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,116085 por acción. El citado dividendo se pagó en pesos a contar del día 30 de junio de 2023 a los accionistas que se encontraban inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de acciones de que eran titulares a dicha fecha.

NOTA 31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, 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 Diguillín Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA

Estados Financieros Intermedios

Correspondientes a los períodos terminados al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio 2022 (No auditados).

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados Intermedios de Situación Financiera
Estados Intermedios de Resultados
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo
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, 12 de septiembre de 2023

Señores Accionistas y Directores
Diguillín Desarrollo SpA.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios de Diguillín Desarrollo SpA., que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios de resultados y de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de seis meses terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Diguillín Desarrollo SpA. al 30 de junio de 2023, los resultados de sus operaciones por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Diguillín Desarrollo SpA. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

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

Al preparar y presentar los estados financieros intermedios, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Diguillín Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.



Santiago, 12 de septiembre de 2023
Diguillín Desarrollo SpA.

2

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros intermedios.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros intermedios, ya sea, debido a fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros intermedios.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Diguillín Desarrollo SpA.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como lo apropiado de la presentación general de los estados financieros intermedios.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Diguillín Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y/o debilidad importante del control interno que identifiquemos.




Santiago, 12 de septiembre de 2023
Diguillín Desarrollo SpA.
3

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 30 de marzo de 2023, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de Diguillín Desarrollo SpA., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Otros asuntos

Los estados financieros de Diguillín Desarrollo SpA. por el periodo terminado al 30 de junio de 2022 no fueron auditados, revisados ni compilados por nosotros y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

DocuSigned by:

A0EB2ED9B144475...
Sergio Tubío L.
RUT: 21.175.581-4

PricewaterhouseCoopers

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	12
NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	18
NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	19
NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	20
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	21
NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS	22
NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	23
NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25
NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	26
NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS	26
NOTA 14. PATRIMONIO	27
NOTA 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	29
NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	29
NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	29
NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO	30
NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	30
NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	30
NOTA 21. CONTINGENCIAS	30
NOTA 22. SANCIONES	31
NOTA 23. MEDIO AMBIENTE	31
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES	31
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES	31

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 diciembre de 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	659.275	91.227
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	9	43.746	83.872
Activos corrientes totales		703.021	175.099
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	17.223.416	17.423.367
Activos no corrientes totales		17.223.416	17.423.367
Total de activos		17.926.437	17.598.466

PASIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	49.495	48.325
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	32.708	-
Pasivos por impuestos, corrientes	12	253.018	8.208
Pasivos corrientes totales		335.221	56.533
Pasivos no corrientes			
Pasivo por impuestos diferidos	13	3.512.836	3.575.439
Pasivos no corrientes totales		3.512.836	3.575.439
Patrimonio			
Capital pagado	14	1.931.325	1.931.325
Ganancias acumuladas		12.147.055	12.035.169
Patrimonio neto total		14.078.380	13.966.494
Total de pasivos y patrimonio neto		17.926.437	17.598.466

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	508.410	347.935	314.901	176.611
Ganancia bruta		508.410	347.935	314.901	176.611
Otros ingresos, por función		415.846	-	415.846	-
Gasto de administración	16	(103.181)	(135.081)	(51.249)	(68.309)
Otras ganancias	17	310.300	-	80.003	-
Ingresos financieros	18	20.762	14.539	18.533	9.394
Costos financieros	18	(110)	(145)	5	(50)
Resultado por unidades de reajuste	19	210	3.695	147	3.653
Resultado antes de impuesto		1.152.237	230.943	778.186	121.299
Impuestos a las ganancias	12	(280.351)	(44.777)	(191.833)	(17.566)
Resultado del ejercicio		871.886	186.166	586.353	103.733
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00045	0,00010	0,00030	0,00005
Resultado por acción básica		0,00045	0,00010	0,00030	0,00005
N° Acciones		1.940.990.133	1.940.990.133	1.940.990.133	1.940.990.133

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	871.886	186.166	586.353	103.733
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-	-	-
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 planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	871.886	186.166	586.353	103.733

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	1.931.325	12.035.169	13.966.494
Resultado del ejercicio	-	871.886	871.886
Resultado Integral	-	871.886	871.886
Dividendos pagados		(760.000)	(760.000)
Total, cambios en el patrimonio		111.886	111.886
Saldo al 30.06.2023	1.931.325	12.147.055	14.078.380

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	1.931.325	9.687.696	11.619.021
Resultado del periodo	-	186.166	186.166
Resultado Integral	-	186.166	186.166
Total, cambios en el patrimonio		186.166	186.166
Saldo al 30.06.2022	1.931.325	9.873.862	11.805.187

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 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	567.416	355.050
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(68.511)	(126.729)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	20.762	14.539
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(117.717)	(35.725)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	401.950	207.135
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(630)	(49.065)
Otras entradas de efectivo	926.728	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	926.098	(49.065)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados	(760.000)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(760.000)	-
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	568.048	158.070
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	568.048	158.070
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	91.227	485.749
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	659.275	643.819

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Diguillín Desarrollo SpA, (“Diguillín” 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 Diguillín es Private Equity Real Estate 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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Diguillín Desarrollo SpA, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 2023.

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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” 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. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos “. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período 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 2023.

Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024

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 período 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.

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.089,48	35.110,98	33.086,83
Pesos chilenos por dólar (US\$)	801,66	855,86	932,08

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

Los efectos en el valor razonable se reconocen en resultados y se presentan en el Estado de Resultados en la línea de Otras Ganancias (Pérdidas). Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se presentan netos de impuestos diferidos asociados

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de construcción, 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.

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 Sociedad.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

Diguillin Desarrollo 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, Diguillin Desarrollo 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 por función.

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

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

- 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.

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

Diguillín no mantiene cuentas por cobrar a terceros fuera de su plazo de vencimiento, y sus relaciones comerciales con otras empresas del grupo.

3.6 Arrendamientos

En el mes de enero de 2019, 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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

3.6.2.- Cuando Diguillín, 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.

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

3.10 Reconocimiento de ingresos

La entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, mediante la aplicación de los siguientes 5 pasos:

- Identificación de contrato (o contratos) con el cliente.
- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad comienza a devengar sus ingresos mensualmente, toda vez que se firme un contrato de arriendo, los cuales están directamente asociados a las propiedades de inversión, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía.

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 propiedad de inversión se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

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 por 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

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 4. 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, Diguillín pueda cumplir sus metas estratégicas.

Los riesgos a los que se ven afecta la operación de Diguillín se detallan a continuación:

i. Riesgo de Tasas de Interés

La Sociedad no tiene deuda financiera, por lo que una posible volatilidad de sus resultados podría provenir del impacto de las tasas de interés de captación de sus inversiones en valores negociables.

ii. Riesgo de inflación

El riesgo de la inflación se refiere al descalce entre los flujos producto de la variación y reajustes de la unidad de fomento (UF). Diguillín se encuentra cubierta en forma natural en términos de resultado, ya que mantiene gastos de administración en Unidades de Fomento que son compensados por los ingresos de operación, los cuales se encuentran indexados a 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, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

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 excepcionales.

La Sociedad administra este riesgo mediante el seguimiento de sus proyecciones de flujo de caja, donde su principal fuente de liquidez proviene de sus actividades u operaciones. No obstante, en casos de necesidades puntuales, podría recurrir a su/s accionista/s, con el fin de cubrir dichas necesidades a través de aumentos de capital.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 5. 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) 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.

c) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

d) 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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

e) 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.

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	41.402	81.116
Fondos mutuos	617.873	10.111
Total	659.275	91.227

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pesos \$	659.275	91.227
Total	659.275	91.227

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 2023 y 31 de diciembre 2022, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Activos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	41.402	617.873	659.275
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	43.746	-	43.746
Propiedad de Inversión	-	17.223.416	17.223.416
Total	85.148	17.841.289	17.926.437

Pasivos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	49.495	-	49.495
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	32.708	-	32.708
Total	82.203	-	82.203

Activos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	81.116	10.111	91.227
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	83.872	-	83.872
Propiedad de Inversión	-	17.423.367	17.423.367
Total	164.988	17.433.478	17.598.466

Pasivos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	48.325	-	48.325
Total	48.325	-	48.325

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS

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 2023:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	617.873	617.873	-	-
Valor razonable propiedad de inversión	17.223.416	-	-	17.223.416
Total activos a valor razonable	17.841.289	617.873	-	17.223.416

Al 31 de diciembre de 2022 se presentan activos valorizados al valor razonable.

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	10.111	10.111	-	-
Valor razonable propiedad de inversión	17.423.367	-	-	17.423.367
Total, activos a valor razonable	17.433.478	10.111	-	17.423.367

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA.	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	43.746	83.872
Total							43.746	83.872

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	Pago recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	32.708	-
Total							32.708	-

c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Arriendo de terrenos	336.043	723.178	314.901	723.178
				CL\$	Contrato serv. Administración	-	(54.553)	-	(54.553)
				CL\$	Pago recuperación de gastos	-	5.374	-	5.374
77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	Matriz común	Chile	CL\$	Pago recuperación de gastos	32.708	-	-	-

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

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

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de junio de 2023, los integrantes del directorio de la Sociedad no percibieron remuneraciones.

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	17.223.416	17.423.367
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	-	-
Total, propiedades de inversión	17.223.416	17.423.367

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

Al 30 de junio de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

30.06.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	17.423.367	-	17.423.367
Adiciones	630	-	630
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	310.300	-	310.300
Bajas/Retiros	(510.881)	-	(510.881)
Total, cambios	(199.951)	-	(199.951)
Total, al 30.06.2023	17.223.416	-	17.223.416

31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022	12.678.635	-	12.678.635
Adiciones	-	-	-
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	4.744.678	-	4.744.678
Otros Incrementos (decrementos)	54	-	54
Total, cambios	4.744.732	-	4.744.732
Total, al 31.12.2022	17.423.367	-	17.423.367

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha realizado valorización de sus activos a través de asesores externos, observando un aumento en el valor de mercado de los bienes contenidos en propiedades de inversión, de M\$310.300.

La Sociedad no mantiene restricciones o pactos impuestos por los arrendamientos; transacciones de venta con arrendamiento posterior o salidas de efectivo futuras que deban revelarse, en ninguno de los periodos consultados.

a) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedad de inversión

Informaciones adicionales a revelar	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	-	-

b) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad está financiando con caja propia las adiciones, por esto, no se han capitalizado intereses.

NOTA 11. 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	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	8.368	2.815
Honorarios por pagar	390	-
Facturas por recibir	15.125	22.958
Retenciones	45	-
Impuesto al valor agregado	6.246	12.061
PPM por pagar	19.321	10.491
Total, cuentas por pagar	49.495	48.325

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(342.954)	(138.340)
Pagos provisionales mensuales	89.936	130.132
Total: Impuesto a la renta neto de pagos	(253.018)	(8.208)

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(342.954)	(58.471)
Efecto de impuesto diferido del ejercicio	62.603	13.694
Total	(280.351)	(44.777)

c) Conciliación tasa efectiva

	30.06.2023		30.06.2022	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	1.152.237		230.943	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(311.104)	27%	(62.355)	27%
Efecto de partidas no deducibles	30.753	(3%)	17.578	(8%)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(280.351)	24%	(44.777)	19%

NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

	30.06.2023		31.12.2022	
Concepto	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	3.513.147	-	3.576.103
Provisión de gastos	311	-	664	-
Total	311	3.513.147	664	3.576.103
Saldo neto Impuesto diferido		3.512.836		3.575.439

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Conciliación al saldo inicial:

Impuesto diferido	Saldo 31.12.2022 M\$	Ajuste Valor Razonable M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	3.576.103	-	3.576.103
Provisión de gastos	(664)	-	(664)
Saldo neto Impuesto diferido	3.575.439	-	3.575.439

Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Activos por Impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	311	664
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses	-	-
Total	311	664
Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses	-	-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	3.513.147	3.576.103
Total	3.513.147	3.576.103
Impuesto diferido neto	3.512.836	3.575.439

NOTA 14. 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 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de M\$1.931.325, dividido en 1.940.990.133 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructura, Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignan el 100 % de las acciones de Diguillín Desarrollo SpA. a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en su único accionista

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

Al 30 de junio 2023, la Sociedad ha distribuido M\$760.000 al único accionista Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	1.940.990.133	100%
Total 30.06.2023	1.940.990.133	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	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	871.886	186.166
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0.000045	0,00010
Cantidad de acciones	1.940.990.133	1.940.990.133

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.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Arriendos	508.410	347.935	314.901	176.611
Total	508.410	347.935	314.901	176.611

NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Contrato de administración	-	28.138	-	6.608
Impuestos, contribuciones y patentes	75.868	65.931	37.258	38.818
Asesorías y auditorías	17.909	7.334	11.664	4.354
Mantenimiento y reparación	9.240	3.816	2.327	3.516
Otros gastos de administración	164	29.862	-	15.013
Total	103.181	135.081	51.249	68.309

NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas):

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	310.300	-	80.003	-
Total	310.300	-	80.003	-

A partir del 01 de enero de 2022 la sociedad decidió realizar un cambio en su política contable de propiedades de inversión, pasando del modelo de costo histórico al modelo de valor razonable.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Resultado Financiero	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	20.762	14.539	18.533	9.394
Total ingreso financiero	20.762	14.539	18.533	9.394
Costos financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(110)	(145)	5	(50)
Total Costos financieros	(110)	(145)	5	(50)
Total ingreso (costo) financiero, neto	20.652	14.394	18.538	9.344

NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M
Actualización PPM	210	3.695	147	3.653
Total, Unidad de reajuste	210	3.695	147	3.653

NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

Diguillín Desarrollo SpA no ha otorgado garantías a terceros.

b. Garantías indirectas

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

NOTA 21. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

A la fecha de preparación de estos estados financieros, no se han registrado provisiones y no existen procesos judiciales clasificados como probables pérdidas, en función de la opinión de la administración y sus asesores legales.

DIGUILLÍN DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 22. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2023 Diguillín Desarrollo Spa, no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 23. 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 intermedios, 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 24. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 30 de junio de 2023.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

Anexo N°4: Estados Financieros Auditados de Trancura Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023.

TRANCURA DESARROLLO SpA

Estados Financieros Intermedios

Correspondientes a los períodos terminados al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 (No auditado).

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados Intermedios de Situación Financiera
Estados Intermedios de Resultados
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo
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, 12 de septiembre de 2023

Señores Accionistas y Directores
Trancura Desarrollo SpA.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios de Trancura Desarrollo SpA., que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios de resultados y de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de seis meses terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Trancura Desarrollo SpA. al 30 de junio de 2023, los resultados de sus operaciones por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Trancura Desarrollo SpA. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

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

Al preparar y presentar los estados financieros intermedios, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Trancura Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.



Santiago, 12 de septiembre de 2023
Trancura Desarrollo SpA.
2

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros intermedios.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros intermedios, ya sea, debido a fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros intermedios.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Trancura Desarrollo SpA. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como lo apropiado de la presentación general de los estados financieros intermedios.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Trancura Desarrollo SpA. para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y/o debilidad importante del control interno que identifiquemos.




Santiago, 12 de septiembre de 2023
Trancura Desarrollo SpA.
3

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 31 de marzo de 2023, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de Trancura Desarrollo SpA., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Otros asuntos

Los estados financieros de Trancura Desarrollo SpA. por el periodo terminado al 30 de junio de 2022 no fueron auditados, revisados ni compilados por nosotros y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

DocuSigned by:

A0EB2ED9B144475...
Sergio Tubío L.
RUT.: 21.175.581-4

PricewaterhouseCoopers

TRANCURA DESARROLLO SpA
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	12
NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	17
NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	18
NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	20
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	20
NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS	21
NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	22
NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	23
NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	24
NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	24
NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS	25
NOTA 14. PATRIMONIO	26
NOTA 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	27
NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	27
NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	27
NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO	28
NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	28
NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	28
NOTA 21. CONTINGENCIAS	28
NOTA 22. SANCIONES	29
NOTA 23. MEDIO AMBIENTE	29
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES	29
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES	29

TRANCURA DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	398.925	219.683
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	27.125	8.709
Activos por impuestos, corrientes	12	9.545	9.889
Activos corrientes totales		435.595	238.281
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	11.996.793	11.853.151
Activos no corrientes totales		11.996.793	11.853.151
Total, de activos		12.432.388	12.091.432

PASIVOS	Nota	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	31.852	107.138
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	21	-
Pasivos corrientes totales		31.873	107.138
Pasivos no corrientes			
Pasivo por impuestos diferidos	13	2.548.866	2.525.923
Pasivos no corrientes totales		2.548.866	2.525.923
Patrimonio			
Capital pagado	14	1.255.430	1.255.430
Ganancias acumuladas		8.596.219	8.202.941
Patrimonio neto total		9.851.649	9.458.371
Total, de pasivos y patrimonio neto		12.432.388	12.091.432

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	402.232	286.957	242.310	145.957
Ganancia bruta		402.232	286.957	242.310	145.957
Otros ingresos, por función		-	-	-	-
Gasto de administración	16	(40.719)	(83.063)	(25.561)	(37.063)
Otras ganancias (pérdidas)	17	143.642	-	(13.169)	-
Ingresos financieros	18	7.172	875	7.172	586
Costos financieros	18	(2)	(48)	(1)	(48)
Resultado por unidades de reajuste	19	506	(1.820)	420	(1.820)
Resultado antes de impuesto		512.831	202.901	211.171	107.612
Impuestos a las ganancias	12	(119.553)	(50.427)	(31.965)	(26.461)
Resultado del ejercicio		393.278	152.474	179.206	81.151
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00031	0,00012	0,00014	0,00006
Resultado por acción básica		0,00031	0,00012	0,00014	0,00006
N° Acciones		1.261.712.588	1.261.712.588	1.261.712.588	1.261.712.588

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	393.278	152.474	179.206	81.151
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-	-	-
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 planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	393.278	152.474	179.206	81.151
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	393.278	152.474	179.206	81.151
Resultado integral total	393.278	152.474	179.206	81.151

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)****(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))**

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	1.255.430	8.202.941	9.458.371
Resultado del ejercicio	-	393.278	393.278
Resultado Integral	-	393.278	393.278
Total, cambios en el patrimonio		393.278	393.278
Saldo al 30.06.2023	1.255.430	8.596.219	9.851.649

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Ganancias acumuladas	Total, patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	1.255.430	7.144.036	8.399.466
Resultado del periodo	-	152.474	152.474
Resultado Integral	-	152.474	152.474
Total, cambios en el patrimonio	-	152.474	152.474
Saldo al 30.06.2022	1.255.430	7.296.510	8.551.940

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA**ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 (No Auditado)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 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	415.663	329.931
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(57.807)	(53.681)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	7.172	-
Impuestos a las ganancias pagados	(185.786)	(125.494)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	179.242	150.756
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		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
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	179.242	150.756
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	219.683	150.756
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	219.683	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	398.925	150.756

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Trancura Desarrollo SpA (“Trancura” o la “Sociedad” o la “Compañía”), fue constituida producto de la división de Liucura Desarrollo SpA, mediante escritura pública el 02 de noviembre de 2021, ante Notario Público señor Juan Ricardo San Martín Urrejola, e inscrita en el registro de comercio de Santiago del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El único accionista de Trancura es Private Equity Real Estate 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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Trancura Desarrollo SpA, al 30 de junio de 2023 y de 31 de diciembre de 2022, 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 2023.

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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" 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. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período 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 2023.

Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024

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 período 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.

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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.089,48	35.110,98	33.086,83
Pesos chilenos por dólar (US\$)	801,66	855,86	932,08

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

Los efectos en el valor razonable se reconocen en resultados y se presentan en el Estado de Resultados en la línea de Otras Ganancias (Pérdidas). Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se presentan netos de impuestos diferidos asociados

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de construcción, 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.

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 Sociedad.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

Trancura Desarrollo 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, Trancura Desarrollo 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 por función.

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

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

– 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.

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

Trancura no mantiene cuentas por cobrar a terceros fuera de su plazo de vencimiento, y sus relaciones comerciales con otras empresas del grupo.

3.6 Arrendamientos

En el mes de enero de 2019, 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

3.6.2.- Cuando Trancura, 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.

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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

3.10 Reconocimiento de ingresos

La entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, mediante la aplicación de los siguientes 5 pasos:

- Identificación de contrato (o contratos) con el cliente.
- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad comienza a devengar sus ingresos mensualmente, toda vez que se firme un contrato de arriendo, los cuales están directamente asociados a las propiedades de inversión, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía.

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 propiedad de inversión se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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.

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 por 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

NOTA 4. 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, Trancura pueda cumplir sus metas estratégicas.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Los riesgos a los que se ven afecta la operación de Trancura se detallan a continuación:

i. Riesgo de Tasas de Interés

La Sociedad no tiene deuda financiera, por lo que una posible volatilidad de sus resultados podría provenir del impacto de las tasas de interés de captación de sus inversiones en valores negociables.

ii. Riesgo de inflación

El riesgo de la inflación se refiere al descalce entre los flujos producto de la variación y reajustes de la unidad de fomento (UF). Trancura encuentra cubierta en forma natural en términos de resultado, ya que mantiene gastos de administración en Unidades de Fomento que son compensados por los ingresos de operación, los cuales se encuentran indexados a 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, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

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 excepcionales.

La Sociedad administra este riesgo mediante el seguimiento de sus proyecciones de flujo de caja, donde su principal fuente de liquidez proviene de sus actividades u operaciones. No obstante, en casos de necesidades puntuales, podría recurrir a su/s accionista/s, con el fin de cubrir dichas necesidades a través de aumentos de capital.

NOTA 5. 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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) 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.

c) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

d) 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.

e) 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.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	6.752	219.683
Fondos mutuos	392.173	-
Total	398.925	219.683

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

	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pesos \$	398.925	219.683
Total	398.925	219.683

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Activos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.752	392.173	398.925
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	27.125	-	27.125
Propiedades de Inversión	-	11.996.793	11.996.793
Total	33.877	12.388.966	12.422.843

Pasivos 30.06.2023	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.852	-	31.852
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	21	-	21
Total	31.873	-	31.873

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Activos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	219.683	-	219.683
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	8.709	-	8.709
Propiedades de Inversión	-	11.853.151	11.853.151
Total	228.392	11.853.151	12.081.543

Pasivos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	107.138	-	107.138
Total	107.138	-	107.138

NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS

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 2023:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	392.173	392.173	-	-
Valor razonable propiedades de inversión	11.996.793	-	-	11.996.793
Total, activos a valor razonable	12.388.966	392.173	-	11.996.793

Al 31 de diciembre de 2022 se presentan activos valorizados al valor razonable.

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor razonable propiedades de inversión	11.853.151	-	-	11.853.151
Total, activos a valor razonable	11.853.151	-	-	11.853.151

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA.	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	27.125	8.709
Total							27.125	8.709

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Pago recuperación de gastos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	21	-
Total							21	-

c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Arriendo de terrenos	434.057		402.232	833.0114
				CL\$	Contrato Serv. Administración	-	236.089	-	-
77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Trasposos	17.812	72.918	-	-

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

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

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de junio de 2023, los integrantes del directorio de la Sociedad no percibieron remuneraciones.

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	11.996.793	11.853.151
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	-	-
Total, propiedades de inversión	11.996.793	11.853.151

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

Al 30 de junio de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

30.06.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	11.853.151	-	11.853.151
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	143.642	-	143.642
Total, cambios	143.642	-	143.642
Total, al 30.06.2023	11.996.793	-	11.996.793

31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022 re-expresado	10.249.061	-	10.249.061
Ganancia (pérdida por ajuste del valor razonable)	1.604.089	-	1.604.089
Otros Incrementos (decrementos)	1	-	1
Total, cambios	1.604.090	-	1.604.090
Total, al 31.12.2022	11.853.151	-	11.853.151

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha realizado valorización de sus activos a través de asesores externos, observando un aumento en el valor de mercado de los bienes contenidos en propiedades de inversión, de M\$143.642

La Sociedad no mantiene restricciones o pactos impuestos por los arrendamientos; transacciones de venta con arrendamiento posterior o salidas de efectivo futuras que deban revelarse, en ninguno de los periodos consultados.

a) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedad de inversión

Informaciones adicionales a revelar	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	-	-

b) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad está financiando con caja propia las adiciones, por esto, no se han capitalizado intereses.

NOTA 11. 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	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	6.939	2.813
Facturas por recibir	1.052	20.193
Impuesto al valor agregado	6.226	28.045
PPM por pagar	17.635	56.087
Total, cuentas por pagar	31.852	107.138

NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(228.609)	-
Pagos provisionales mensuales	238.154	9.889
Total: Impuesto a la renta neto de pagos	9.545	9.889

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2023 M\$	30.06.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(96.610)	(62.465)
Efecto de impuesto diferido del ejercicio	(22.943)	12.038
Total	(119.553)	(50.427)

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

c) Conciliación tasa efectiva

	30.06.2023		30.06.2022	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	512.831		202.901	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(138.464)	27%	(54.783)	27%
Efecto de partidas no deducibles	18.911	(4%)	4.356	(2%)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(119.553)	23%	(50.427)	25%

NOTA 13. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.06.2023		31.12.2022	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	2.549.177	-	2.526.587
Provisión de gastos	311	-	664	-
Total	311	2.549.177	664	2.526.587
Saldo neto Impuesto diferido		2.548.866		2.525.923

Conciliación al saldo inicial:

Impuesto diferido	Saldo 31.12.2022 Auditado M\$	Ajuste Valor Razonable M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	2.526.587	-	2.526.587
Provisión de gastos	(664)	-	(664)
Saldo neto Impuesto diferido	2.525.923	-	2.525.923

Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Activos por Impuestos diferidos		30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses		311	664
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses		-	-
Total		311	664
Pasivos por impuestos diferidos		30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses		-	-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses		2.549.177	2.526.587
Total		2.549.177	2.526.587
Impuesto diferido neto		2.548.866	2.525.923

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 14. 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 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de M\$1.255.430, dividido en 1.261.712.588 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructura, Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignan el 100 % de las acciones de Trancura Desarrollo SpA. a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en su único accionista

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 2023.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	1.261.712.588	100%
Total 30.06.2023	1.261.712.588	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	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$
Resultado ejercicio	393.278	152.474
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0.00031	0,00012
Cantidad de acciones	1.261.712.588	1.261.712.588

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Arriendos de terrenos	402.232	286.957	242.310	145.957
Total	402.232	286.957	242.310	145.957

NOTA 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Contrato de administración	-	23.411	-	4.371
Impuestos, contribuciones y patentes	32.781	24.712	14.485	13.897
Asesorías y auditorías	5.937	5.884	9.177	4.187
Otros gastos de administración	2.001	29.056	1.899	14.608
Total	40.719	83.063	25.561	37.063

NOTA 17. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas):

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	143.642	-	(13.169)	-
Total	143.642	-	(13.169)	-

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$ \$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	7.172	875	7.172	586
Total ingreso financiero	7.172	875	7.172	586
Costos financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(2)	(48)	(1)	(48)
Total Costos financieros	(2)	(48)	(1)	(48)
Total ingreso (costo) financiero, neto	7.170	827	7.171	538

NOTA 19. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.01.2022 30.06.2022 M\$	(No Auditado) 01.04.2023 30.06.2023 M\$	(No Auditado) 01.04.2022 30.06.2022 M\$ \$
Actualización PPM	506	(1.820)	420	(1.820)
Total Unidad de reajuste	506	(1.820)	420	(1.820)

NOTA 20. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

Trancura Desarrollo SpA no ha otorgado garantías a terceros.

b. Garantías indirectas

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

NOTA 21. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

A la fecha de preparación de estos estados financieros, no se han registrado provisiones y no existen procesos judiciales clasificados como probables pérdidas, en función de la opinión de la administración y sus asesores legales.

TRANCURA DESARROLLO SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

NOTA 22. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2023 Trancura Desarrollo Spa, no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 23. 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 intermedios, 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 24. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 30 de junio de 2023

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

Anexo N°5: Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023.



Estado de Situación proforma de fusión por incorporación en Rentas e Inversiones Baker SpA de Trancura Desarrollo SpA y Diguillin Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - AUDITADOS

	BAKER	DIGUILLIN	TRANCURA	Aj por	Balance
Activos	Individual	Individual	Individual	Fusión propia	fusionado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.817.998	659.275	398.925	-	3.876.198
Otros activos no financieros, corrientes	18.978	-	-	-	18.978
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	235.234	-	-	-	235.234
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	143.849	43.746	27.125	(32.708)	182.012
Activos por impuestos, corrientes	-	-	9.545	-	9.545
Total activos corrientes	3.216.059	703.021	435.595	(32.708)	4.321.967
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedad de inversión	133.022.529	17.223.416	11.996.793	-	162.242.738
Total activos no corrientes	133.022.529	17.223.416	11.996.793	-	162.242.738
Total activos	136.238.588	17.926.437	12.432.388	(32.708)	166.564.705
Pasivos y patrimonio					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES					
Otros pasivos financieros, corrientes	72.128.229	-	-	-	72.128.229
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	443.197	49.495	31.852	-	524.544
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	5.348	32.708	21	(32.708)	5.369
Pasivos por Impuestos, corrientes	485.194	253.018	-	-	738.212
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	121.667	-	-	-	121.667
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.227	-	-	-	4.227
Total pasivos corrientes	73.187.862	335.221	31.873	(32.708)	73.522.248
PASIVOS NO CORRIENTES					
Pasivo por impuestos diferidos	22.027.137	3.512.836	2.548.866	-	28.088.839
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.174	-	-	-	2.174
Total pasivos no corrientes	22.029.311	3.512.836	2.548.866	-	28.091.013
PATRIMONIO NETO					
Capital pagado	9.492.478	1.931.325	1.255.430	-	12.679.233
Ganancias acumuladas	30.886.987	11.275.169	8.202.941	1.265.164	51.630.261
Utilidad del ejercicio	641.950	871.886	393.278	(1.265.164)	641.950
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	41.021.415	14.078.380	9.851.649	-	64.951.444
Participaciones no controladoras	-	-	-	-	-
Patrimonio neto total	41.021.415	14.078.380	9.851.649	-	64.951.444
Total pasivos y patrimonio neto	136.238.588	17.926.437	12.432.388	(32.708)	166.564.705

	BAKER Individual M\$	DIGUILLIN Individual M\$	TRANCURA Individual M\$	Aj por Fusión propia M\$	Balance fusionado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	5.367.381	508.410	402.232	-	6.278.023
Costo de ventas	-	-	-	-	-
Margen bruto	5.367.381	508.410	402.232	-	6.278.023
Otros ingresos, por función	46.356	415.846	-	-	462.202
Gasto de administración	(1.832.997)	(103.181)	(40.719)	-	(1.976.897)
Otras ganancias (pérdidas)	(827.625)	310.300	143.642	-	(373.683)
Ingresos financieros	152.831	20.762	7.172	-	180.765
Costos financieros	(87.651)	(110)	(2)	-	(87.763)
Resultado por unidades de reajuste	(1.892.851)	210	506	-	(1.892.135)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	925.444	1.152.237	512.831	-	2.590.512
Gasto por impuestos a las ganancias	(283.494)	(280.351)	(119.553)	-	(683.398)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	641.950	871.886	393.278	-	1.907.114
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio	641.950	871.886	393.278	-	1.907.114

Anexo N°6: Informe de Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

Rentas e Inversiones Baker SpA

Valorización al 30 de junio de 2023

Distribución restringida

13 de Septiembre de 2023



Distribución Restringida

Sres. Accionistas
Rentas e Inversiones Baker SpA

EY Consultores Limitada
Strategy and Transactions
Av. Presidente Riesco 5435, Santiago,
Chile

Valorización de Rentas e Inversiones Baker SpA

13-09-2023

Javier Vio
Associate Partner- Chile
Strategy and Transactions
javier.vio@cl.ey.com

Estimados Sres. Accionistas:

De acuerdo a nuestra carta de compromiso con fecha 21 de agosto de 2023, EY Consultores Limitada ("EY Chile") tiene el agrado de presentar el informe de valorización ("el Informe") con los resultados de la valorización de la Rentas e Inversiones Baker SpA ("Baker" o "la Compañía") al 30 de junio de 2023 ("la Fecha de Valorización").

Debido a que el valor de una compañía puede cambiar a lo largo del tiempo, cualquier estimación de valor está asociada a una fecha de valorización específica. Nuestra recomendación de valor se basa en información disponible a la Fecha de Valorización para sustentar el valor registrado de la compañía en sus estados financieros.

Este informe está destinado al uso exclusivo de Rentas e Inversiones Baker SpA en el propósito definido en nuestra carta-acuerdo. No deben realizarse copias del presente informe o distribuir el mismo sin nuestro expreso consentimiento.

Saluda a usted muy atentamente,

Valentina Plana
Manager- Chile
Strategy and Transactions
valentina.plana@cl.ey.com

Javier Vio
EY Consultores Limitada

Table of contents

1	Resumen ejecutivo	4	7	Anexos	25
2	Contexto macroeconómico y de la industria	8			
3	Metodología de Valorización	13			
4	Enfoque de ingresos	16			
5	Resultados	19			
6	Limitaciones	22			

1

Resumen ejecutivo

Contexto

5

Alcance

6

Recomendación del valor justo

7

Contexto

Rentas e Inversiones Baker SpA fue constituida producto de la división de Esmax Distribución SpA (“Esmax Distribución”). La Compañía 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 83 propiedades con contratos a largo plazo con Esmax Distribución y 29 contratos con terceros.

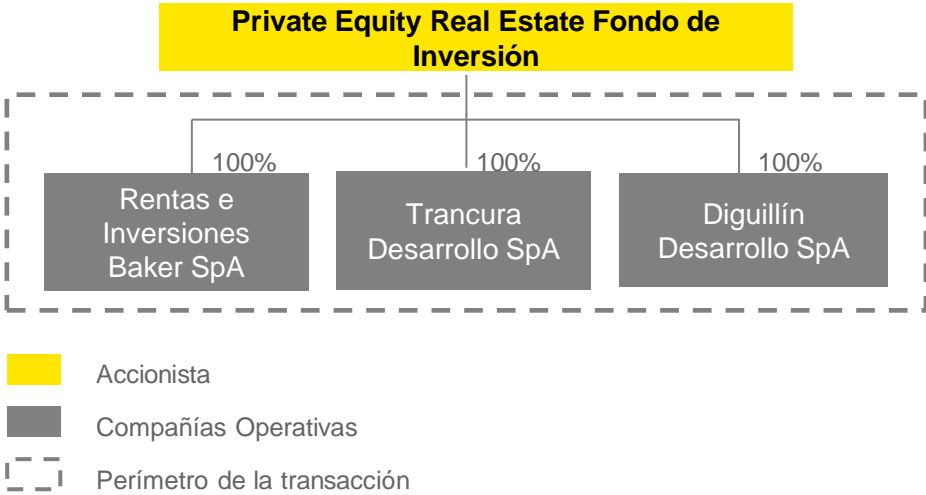
Durante el primer semestre de 2023 los contratos de largo plazo con Esmax Distribución correspondieron al 89% de los ingresos de Baker, mientras que el resto provino de contratos con terceros stand-alone que son complementarios con el negocio de combustibles, principalmente locales de comida y farmacias.

Hitos principales y estructura societaria

- ▶ 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.
- ▶ 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 Desarrollo y Restas SpA, Petorca Desarrollo SpA y Diguillín 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.
- ▶ El 1 de septiembre de 2021 Baker realizó un proceso de fusión por absorción con su empresa relacionada Toltén Desarrollo y Rentas SpA.
- ▶ Luego, el 2 de noviembre de 2021 fue constituida Trancura Desarrollo SpA

producto de la división de Liucura Desarrollo SpA, ante Notario Público señor Juan Ricardo San Martín Urrejola, e inscrita en el registro de comercio de Santiago del conservador de bienes raíces de Santiago.

- ▶ Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se dividió en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructure Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignó el 100 % de las acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA, Trancura Desarrollo SpA y Diguillín Desarrollo SpA a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en el único accionista de dichas sociedades.
- ▶ Private Equity Real Estate 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 septiembre de 2023 se fusionarán Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA (en conjunto “las Compañías”). Como antecedente a la junta de accionistas de estas sociedades en el proceso de fusión, se emite un informe pericial el cual tiene por objeto proponer las respectivas relaciones de canje entre las acciones en Trancura Desarrollo SpA y Diguillín Desarrollo SpA, las sociedades incorporadas, y las acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA como sociedad continuadora.



Alcance

- ▶ EY Chile ha elaborado el presente informe de valorización, referente a la potencial fusión entre Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, con el objetivo de determinar el valor del patrimonio económico de las tres 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 2023, para ser presentado a los señores accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA durante el mes de septiembre de 2023. 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 de la Compañía ("la Administración"), así como también a información recabada durante reuniones de trabajo e información pública.
- ▶ 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.

Recomendación del valor justo

Recomendación del valor justo

De acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración a la Fecha de Valorización, así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango del valor justo al 30 de junio de 2023 se presenta a continuación:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor Esperado	Máximo
Enterprise Value	151.100.106	167.889.006	184.677.907
+Terrenos No Operativos	6.737.581	6.737.581	6.737.581
+ Exceso de caja	1.707.219	1.707.219	1.707.219
- Deuda Financiera	(72.128.229)	(72.128.229)	(72.128.229)
Equity Value	87.416.677	104.205.577	120.994.478

Para obtener el rango del valor justo, hemos llevado a cabo un análisis de sensibilidad, considerando un rango de +/- 10% en el parámetro.

Valorización Rentas e Inversiones Baker SpA

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basó en información pública, histórica, 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 que no se ha omitido ningún factor que pueda ser relevante.

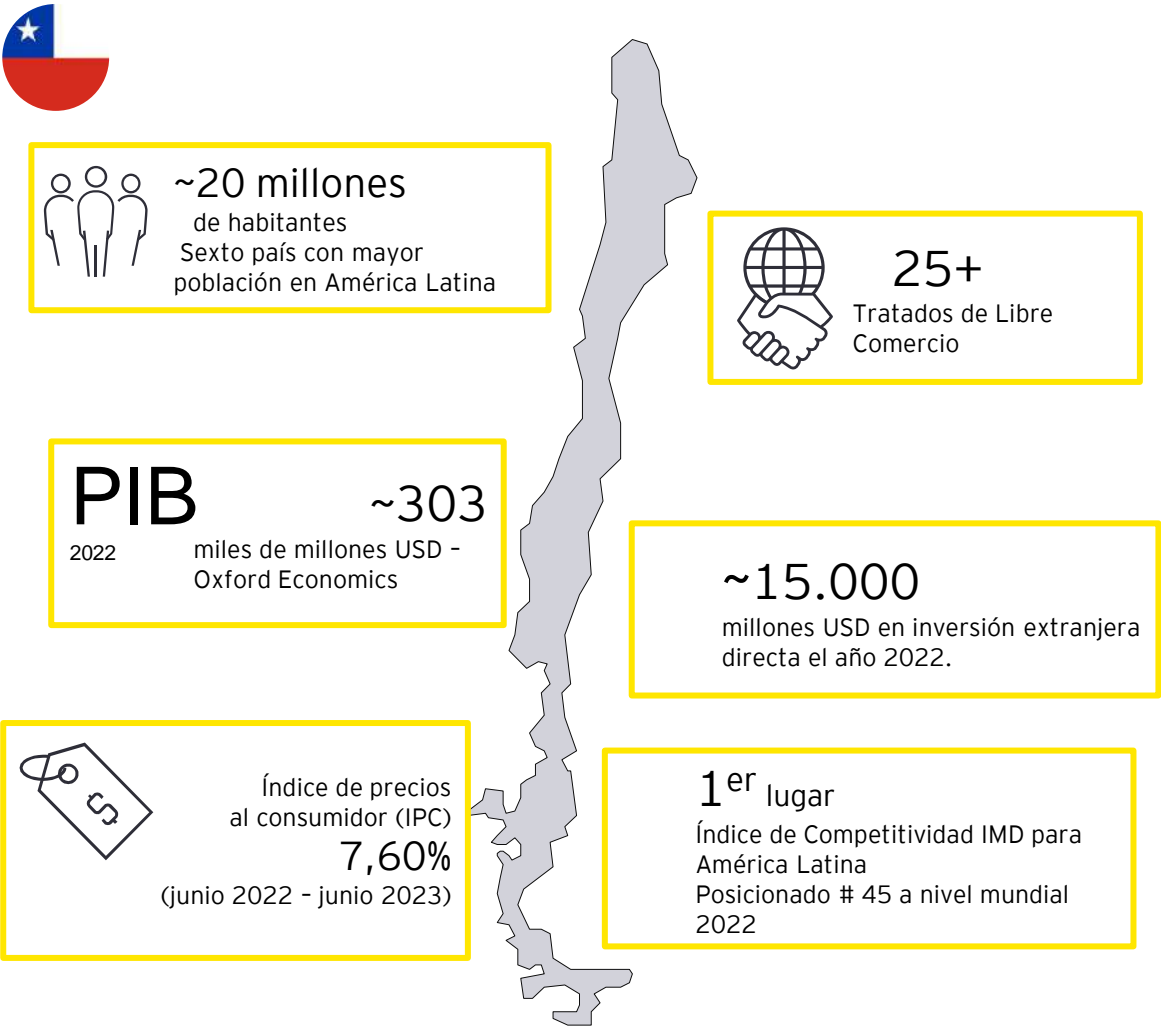
2

Contexto macroeconómico y de la industria

Entorno macroeconómico Chile características principales	9
Entorno macroeconómico al IPoM de junio 2023	10
Entorno macroeconómico características principales	11
Descripción de la industria	12

Entorno macroeconómico Chile

características principales



Aspectos principales

- A pesar de la contingencia económica de los últimos dos años, actualmente, la economía nacional ha logrado avanzar en la resolución de los desequilibrios macroeconómicos, permitiendo una reducción de la inflación acorde a lo proyectado.
- En relación a la actividad económica, tanto la actividad como la demanda interna se han comportando según lo previsto, no el caso del consumo privado, el cual ha presentado una caída anticipada.
- La Tasa de Política Monetaria (TPM) se ha mantenido en 11,25% desde octubre de 2022, generando una reducción de la inflación, de mantenerse una baja sostenida en los precios, el Consejo estima una reducción en el corto plazo de la TPM.

Resumen proyecciones (promedio anual)	2022	2023 (e)	2024 (e)	2025 (e)
PIB (%)	2,4	-0,5 / 0,3	1,3 / 2,3	2,0 / 3,0
Cuenta corriente (% del PIB)	-9,0	-3,7	-4,0	-3,9
Inflación total (promedio anual, %)	11,6	7,7	3,3	3,0
Inflación subyacente (p.anual, %)	9,3	9,1	4,0	3,0
Inflación en torno a dos años (%) (*)	-	-	-	3,0
Crecimiento mundial (%)	3,3	2,6	2,2	3,1
Precio del cobre (US\$ cent/lb)	400	385	365	350

(*) Corresponde a la inflación proyectada para el segundo trimestre del 2025.
(e) Proyección.

Entorno macroeconómico al IPoM de junio 2023



3,3%

Crecimiento económico mundial: El crecimiento global se verá debilitado a causa de una política monetaria más contractiva y a las diversas tensiones financieras a nivel mundial. Lo anterior se relaciona al proceso de alzas de tasas por parte de los principales bancos centrales con el fin de lograr controlar la inflación, la que ha permanecido en niveles elevados por más tiempo que lo previsto.



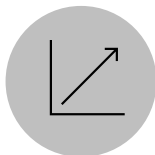
3,6%

Crecimiento económico LatAm (excl. Chile): En América Latina, dada la mejora del escenario macroeconómico en gran parte de los países, los bancos centrales detuvieron las alzas de las tasas, a excepción de Colombia, donde la inflación se ha reducido con mayor lentitud.



1,8%

Crecimiento economía chilena: En el escenario central, se proyecta que la inflación total seguirá reduciéndose en los trimestres venideros y convergerá a la meta de 3% en la segunda mitad de 2024. Para 2024 y 2025, se proyecta que la economía crecerá entre 1,3%/2,3% y 2%/3%, respectivamente.



1er

Ranking en inversión Chile: Según el Global Opportunity Index 2022 publicado por el Milken Institute, Chile fue clasificado como el primer país de Latinoamérica y 38 del mundo más atractivo para hacer negocios. Además, en Latinoamérica obtuvo el primer lugar en el Good Country Index que mide las contribuciones al bien común del planeta en áreas como cambio climático, prosperidad, cultura, ciencias entre otros.



11,3%

Tasa de política monetaria Banco Central: Se ha mantenido en 11,25% desde octubre de 2022. La TPM contractiva sostenida durante los últimos periodos ha impactado significativamente en la reducción de los niveles de inflación. De mantenerse una baja en los niveles inflacionarios, el Consejo estima una reducción en el corto plazo de la TPM.



11,6%

Inflación: Durante el año 2022, se generó un alza sostenida en los precios, equivalente a un 11,6%. Dada la contingencia, el Banco Central de Chile presentó una Política Monetaria Contractiva, la cual ha impactado en una reducción en la inflación, donde se espera alcanzar un nivel inflacionario promedio de 7,7% para 2023.

Aspectos principales

En el escenario internacional, se apunta a terminar los ciclos de alza de tasas. Para el caso chileno, se ha manifestado una mayor estabilidad en el escenario macroeconómico, a diferencia de periodos anteriores. A continuación se detallan ciertos puntos claves establecidos en el Informe de Política de Monetaria a Junio 2023 (IPoM):

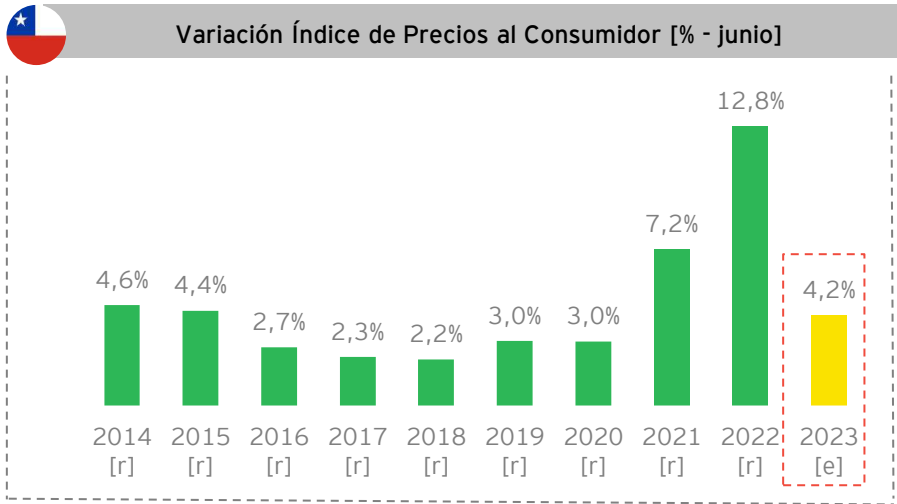
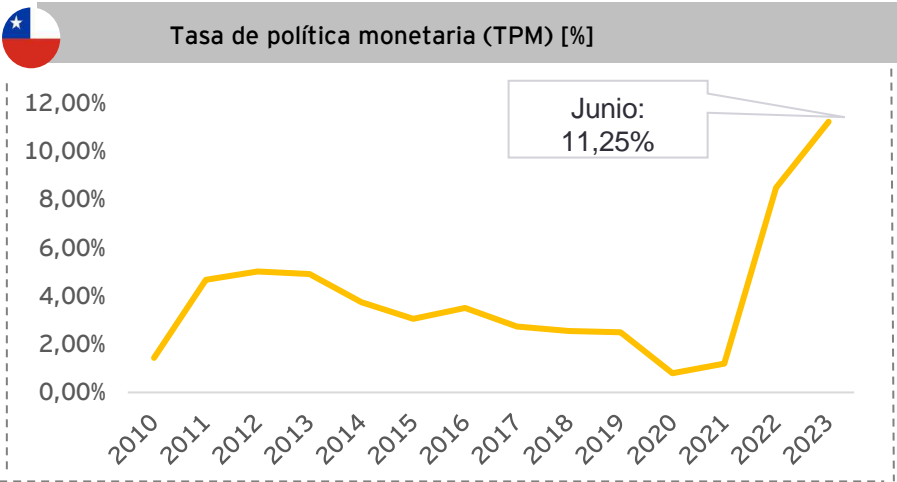
- Las expectativas del sector empresarial corresponden a un escenario pesimista para los próximos años, en especial en el sector de la construcción.
- En relación a principios de año, se ha generado una baja en el precio de las materias primas. En el caso del cobre, se estiman precios promedio de US\$3,85, US\$3,65 y US\$3,5 por libra para los años 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
- Respecto al precio del petróleo se estima una disminución paulatina para los próximos periodos. Asimismo para los alimentos.

Fuentes: Banco Central de Chile, Banco Mundial, Instituto Nacional de Estadísticas, InvestChile, Oxford Economics.

Entorno macroeconómico

características principales

De mantenerse una tendencia hacia la baja en los niveles inflacionarios, el Consejo estima un proceso de reducción en el corto plazo de la TPM.



Clasificación de riesgo crediticio

Agencia	Calificación	Perspectiva
Moody's	A2	Estable
Standard & Poor's	A	Estable
FitchRatings	A-	Estable

Fuentes: Banco Central de Chile, Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Instituto Nacional de Estadísticas, InvestChile, Oxford Economics.

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”. Trancura Desarrollo 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.

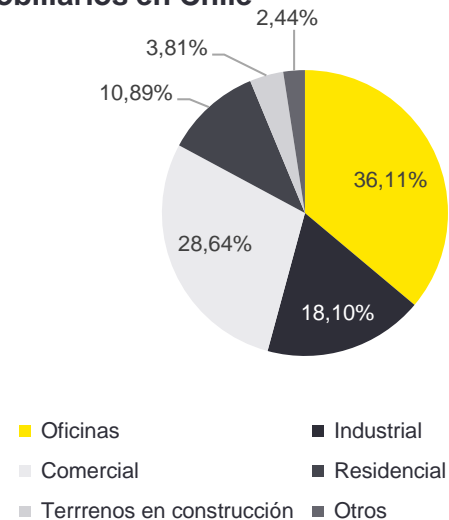
Industria en Latinoamérica

Los países latinoamericanos ocupan un lugar bajo entre los 95 países incluidos en el Índice Global de Transparencia Inmobiliaria 2022 elaborado por la consultora estadounidense JLL. México y Brasil, los mercados inmobiliarios más grandes, son los países con mejores calificaciones de la región. Dos de los mercados regionales más destacados, Colombia y Argentina, se quedan atrás. Los países de América Central y el Caribe están calificados como "mercados inmobiliarios opacos", a pesar del atractivo de la región del Caribe para las inversiones en propiedades residenciales, comerciales y hoteleras. Incluso Panamá, un destino importante para las inversiones industriales y logísticas, ocupó el puesto 83 entre 95 países. En general, la transparencia en el sector inmobiliario de América Latina no avanzó significativamente en 2021, aunque algunos mercados sudamericanos registraron mejoras. En Brasil, la introducción de un nuevo índice de monitoreo para bienes raíces, impulsó la calificación de la industria,

Industria en Chile

En Chile el mercado de capitales inmobiliario ha sufrido un deterioro producto del alza de tasas del Banco Central para frenar la inflación que, si bien ya muestran signos de control, siguen en la línea a bajar la temperatura de la economía. A esto se suman las mayores exigencias del regulador a la banca haciendo que la anterior abundancia de capital pre Covid, transite hacia un escenario de mayor cautela.

Activos inmobiliarios en Chile



Reporte inmobiliario 2022-2023" Publicado por CBRE y ACAFI

Fuente: Reporte inmobiliario 2022-2023" Publicado por CBRE y ACAFI.

3

Metodología de Valorización

Selección de metodología de Valorización 14

Metodología utilizada 15

Selección de metodología de Valorización

Al valorizar 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 Costos	Enfoque de Mercado	Enfoque de Ingresos
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 Descontado (“DCF”), la cual calcula el valor de un negocio descontando sus flujos futuros, y la metodología de Dividendos Descontados (“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.</p>

Metodología utilizada

Metodología aplicada



Para propósitos de valorizar la Compañía, nos basamos en las siguientes metodologías:

► Metodología de Flujos de Caja Descontados (“DCF”).

La metodología DCF se basa en la capacidad de la Compañía para generar ganancias futuras para lo cual se utilizaron las proyecciones de ingresos, costos y gastos provenientes, entre otros, de información entregada por la Administración, información pública y análisis internos de EY Chile. Estas proyecciones reflejan los hechos financieros y operacionales de las Compañía.

► Metodología de mercado.

Por otra parte se utilizó el enfoque de mercado para el terreno no considerado dentro de los flujos de caja proyectados para Diguillín el cual, según la Administración, no tiene rentas asociadas y por lo tanto no consideran flujos hacia Diguillín. Cabe destacar que el valor considerado corresponde al determinado por Mario Corbo y Asociados, el cual fue proporcionado a EY por la Administración, sin que este último haya validado los cálculos indicados.

No se consideró el Enfoque de Costos, considerando que la Compañía mantiene operaciones y tiene la capacidad de estimar el flujo de caja asociado a sus activos.

4

Enfoque de ingresos

Principales supuestos para metodología DCF

17

Principales supuestos para metodología DCF

Método DFC

Para la valorización del patrimonio económico de la Compañía hemos utilizado el Enfoque de Ingresos. Las proyecciones están basadas en discusiones con la Administración e información pública. El periodo explícito de proyección considerado se extiende hasta el 31 de diciembre 2042 más perpetuidad.

En las siguientes secciones se proporcionan los principales supuestos utilizados en el análisis realizado.

Supuestos Generales

- Fecha de valorización: el valor estimado para la propiedad de inversión es válido únicamente al 30 de junio de 2023, siendo esta la Fecha de Valorización.
- Horizonte de proyección: se utilizó un periodo de proyección en base a los contratos proporcionados por la Administración los cuales poseen una duración promedio de 19 años.
- Moneda y términos: la proyección se realizó en miles de pesos chilenos (“000 CLP”) y en términos nominales.
- Tasa de crecimiento de largo plazo: se consideró una tasa de crecimiento a perpetuidad de un 1,0% real más un 3,0% acorde a la inflación de largo plazo estimada por el Banco central de Chile.

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.

Opex

- Los gastos de administración se estimaron en base a información proporcionada por la Administración. Estos se dividen mayormente en tres:
 - Impuestos territoriales y otros impuestos: Consistente principalmente en contribuciones, impuestos municipales y patrimoniales.
 - Gestión inmobiliaria y remuneraciones: Corresponde a los sueldos del personal dedicado a realizar las asesorías inmobiliarias y comerciales, servicios de administración general, contabilidad, entre otros.
 - Otros: Consistente principalmente en asesorías, auditorías, gastos legales y otros gastos de administración.

Depreciación y Amortización

- Se ha considerado la depreciación tributaria para efectos del pago de impuestos de manera lineal a lo largo del periodo explícito de proyección según la vida útil remanente implícita de los activos. Adicionalmente, se consideró la depreciación de las nuevas inversiones a partir de la vida útil tributaria estimada por la Administración.

Principales supuestos para metodología DCF

Capex

- ▶ Se ha considerado el plan de inversión presentado por la Administración, el cual considera Capex de expansión para los años 2023, 2024 y 2025. Para los años siguientes se considera un Capex de mantenimiento asociado a los stand-alone.

Capital de Trabajo

- ▶ Los días de capital de trabajo se obtuvieron a través de información presentada por la Administración donde se calcularon los días de rotación de las siguientes cuentas: caja, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar con empresas relacionadas, otros activos corrientes operacionales, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes operacionales.

Impuestos

- ▶ La tasa de impuestos corporativos considerada fue de 27,0%, vigente a la fecha de valorización.

Tasa de descuento (WACC)

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: 5,5%, 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: 27,0%, 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

- ▶ Se agregó el exceso de caja de la Compañía, el cual fue calculado como la diferencia entre la caja total y la caja mínima informada por la Administración a la Fecha de Valorización.
- ▶ Se sustrajo la Deuda Financiera presentada en los Estados Financieros a la Fecha de Valorización.
- ▶ Se han incorporado el valor de los terrenos no operacionales que actualmente no están siendo destinados al negocio de rentas, los cuales fueron obtenidos a través del informe de valorización de activos inmobiliarios realizada por Mario Corbo y Asociados a la Fecha de Valorización. Estas propiedades de Inversión son:
 - ▶ Darío Salas 301, Coquimbo
 - ▶ Av. Gladys Marín 6475, Estación Central
 - ▶ Av. 21 de Mayo 3150 esq. Pedro de Oña, Concepción
 - ▶ Chacabuco 2818, Valparaíso
 - ▶ José Alcalde Délano 10630, Lo Barnechea



5

Resultados

Recomendación del valor justo

20

Recomendación del valor justo

Recomendación del valor justo

De acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración a la Fecha de Valorización, así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango del valor justo al 30 de junio de 2023 se presenta a continuación:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor Esperado	Máximo
Enterprise Value	151.100.106	167.889.006	184.677.907
+Terrenos No Operativos	6.737.581	6.737.581	6.737.581
+ Exceso de caja	1.707.219	1.707.219	1.707.219
- Deuda Financiera	(72.128.229)	(72.128.229)	(72.128.229)
Equity Value	87.416.677	104.205.577	120.994.478

Para obtener el rango del valor justo, hemos llevado a cabo un análisis de sensibilidad, considerando un rango de +/- 10% en el parámetro.

Valorización Rentas e Inversiones Baker SpA

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basó en información pública, histórica, 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 que no se ha omitido ningún factor que pueda ser relevante.

6

Limitaciones

Limitaciones

23

Limitaciones

1. Sujeto a las restantes limitaciones establecidas a continuación, no tenemos conocimiento de razón alguna que nos haga suponer que los hechos y datos contenidos en este Informe no son correctos.
2. Este Informe se basa en y se limita a nuestro conocimiento y experiencia en valuación y en otras cuestiones incluidas en dicho Informe. No hemos realizado auditoría alguna, ni revisión o recopilación de la información financiera histórica o proyectada incluida en este Informe. Del mismo modo, tampoco expresamos una opinión ni damos certeza con respecto a dicha información. Este informe no constituye una opinión sobre razonabilidad, ni un asesoramiento para inversiones ni un asesoramiento legal. Este Informe no tiene por objetivo su uso para evitar las sanciones que pudieran resultar aplicables conforme a las leyes impositivas estatales o locales aplicables y ni usted o un responsable del impuesto podrán utilizarlo con ese fin.
3. No investigamos el título de propiedad de la empresa o de los activos objeto del presente Informe. Nos hemos basado en manifestaciones del propietario de la empresa o activos y podemos asumir que (i) el título es válido y comercializable, (ii) la empresa y los activos están libres de embargos y gravámenes, (iii) cumplen con todas las leyes y reglamentaciones federales, estatales y locales (incluidas, a título enunciativo, aquellas relacionadas con el uso de la propiedad, el medio ambiente, la zonificación y otros requisitos similares) y (iv) que todas las licencias, certificados de ocupación, autorizaciones y permisos legislativos o administrativos emanados de autoridades federales, estatales o locales u organismos gubernamentales, entidades u organizaciones privadas requeridos para cualquier uso de la propiedad relacionado de cualquier modo con este Informe o con los servicios subyacentes, fueron obtenidos o pueden obtenerse o renovarse. No asumimos responsabilidad alguna por la descripción legal de las propiedades.
4. Este Informe se confeccionó exclusivamente para los fines establecidos en la correspondiente Descripción de Servicios y no podrá ser usado para ningún otro fin. Ni este Informe o fragmento, extracto o resumen de él se podrá dar a conocer al público por cualquier otro medio público o privado sin nuestro consentimiento previo por escrito.
5. Nuestras recomendaciones sobre el valor razonable tienen vigencia a la fecha establecida específicamente en este Informe. Los cambios en las condiciones de mercado pueden dar como resultado variaciones sustancialmente diferentes que las indicadas a la fecha del Informe. No asumimos responsabilidad alguna por los cambios en las condiciones de mercado que ocurran con posterioridad a la fecha del Informe y no tenemos obligación de actualizar el Informe, o nuestras recomendaciones, análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha del Informe, por motivo alguno.
6. No asumimos responsabilidad alguna por la imposibilidad del propietario de ubicar un comprador para su empresa o activo al valor establecido en este Informe.
7. Se nos suministró información oralmente y por escrito, así como datos en formato electrónico, relacionados con la empresa o con los activos que analizamos. Nos hemos basado en esa información para confeccionar este Informe y no tenemos responsabilidad alguna de verificar de manera independiente su exactitud e integridad. No asumimos responsabilidad alguna por la integridad o la exactitud de la información suministrada por otros, incluida su gerencia.
8. Es posible que hayamos extraído determinada información financiera histórica utilizada en nuestra valuación de estados contables auditados o no, que son responsabilidad de la Administración. Los estados contables pueden incluir notas aclaratorias exigidas por los principios contables generalmente aceptados. No hemos verificado de manera independiente la exactitud ni la integridad de los datos extraídos y no expresamos opinión alguna ni brindamos certeza sobre ellos o sobre los estados contables subyacentes.

Resumen ejecutivo	Contexto macroeconómico y de la industria	Metodología de Valorización	Enfoque de ingresos	Resultados	Limitaciones	Anexos
-------------------	---	-----------------------------	---------------------	------------	--------------	--------

Limitaciones

9. Las estimaciones de los flujos de caja incluidas en el presente son para uso exclusivo en el análisis de la valuación y no tienen por objetivo ser utilizadas como pronósticos o proyecciones de operaciones futuras. No realizamos examen o compilación, ni tampoco un trabajo con procedimientos acordados y, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni brindamos certeza con respecto a los datos o los supuestos subyacentes. Además, por lo general, habrá diferencias entre los resultados estimados y los reales, ya que, con frecuencia, los hechos y las circunstancias no ocurren según lo esperado, y esas diferencias pueden ser significativas.
- 10.No asumimos responsabilidad alguna por los juicios en materia de presentación de información financiera e impositiva, que son responsabilidad de la gerencia.
- 11.No estamos obligados a presentar trabajos o servicios adicionales, ni a dar testimonio o comparecer en sede judicial en relación con la empresa, los activos que analizamos, o este Informe.
- 12.No hemos analizado la calidad de la grabación ni el deterioro físico, si lo hubiera, de los elementos subyacentes de grabación de sonido incluidos en la empresa o los activos objeto de este Informe. Los profesionales de valuación no están calificados para detectar tal deterioro ni determinar su efecto. Asimismo, excepto que se haya expresado específicamente en este Informe, no hemos verificado la existencia de originales o duplicados Le recomendamos que contrate a los expertos apropiados para investigar y determinar la calidad y existencia de los elementos físicos y del efecto, si lo hubiera, que pudiera tener el deterioro físico o la falta de elementos sobre la determinación del valor.
- 13.No hemos realizado un dictamen acerca de si hubo violaciones o abuso a las leyes, o reglamentaciones en materia de fraude u otras leyes. No asumimos responsabilidad alguna de prestar asesoramiento legal y le recomendamos que consulte los aspectos legales con su asesor en la materia.

7

Anexos

Derivación de la tasa de descuento

25

Derivación de la tasa de descuento

Cálculo de WACC

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

Donde:

- W_E = Peso relativo de capital
- K_E = Costo del patrimonio
- W_D = Peso relativo de deuda
- K_D = Costo de la deuda después de impuesto

Cálculo costo del capital

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

Donde:

- K_E = Costo del patrimonio
- RF = Tasa libre de riesgo
- β = Riesgo sistemático del patrimonio
- ERP = Premio por riesgo de mercado
- α = Riesgo no sistemático del patrimonio

WACC

La metodología “Weighted Average Cost of Capital” (WACC) mide el costo de financiamiento de una Compañía a través de un promedio ponderado entre el costo de la deuda y el costo del capital.

La magnitud de la tasa de descuento tiene relación con el riesgo de la Compañía. Cuando un inversionista tiene dos opciones de inversión, en donde una es más riesgosa que la otra, preferiría la opción con menor riesgo al menos que la opción riesgosa le reporte el suficiente retorno esperado como para tomarla.

Costo del capital

Para estimar el costo del capital se utilizó el “Capital Asset Pricing Model” (CAPM), el cual establece que el costo del capital es igual a un retorno libre de riesgo más un premio por riesgo de mercado ajustado por el factor de riesgo sistemático (beta).

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

Hemos considerado un premio por riesgo de mercado (“ERP”) de 5,5%, basado en rendimientos históricos de mercado en el corto y largo plazo, estimaciones futuras, publicaciones recientes de participantes de mercado y estudios académicos.

Costo de la deuda

Para el costo de la deuda, fue obtenido a través de información contemplada por la Administración. Luego, estimamos un costo de deuda después de impuestos, aplicando una tasa de impuestos corporativos de 27%.

Estructura de capital

La estructura de capital considerada en la derivación del WACC fue determinada en base a las estructuras de capital de las compañías comparables.



Anexo N°7: Informe de Valorización de Diguillín Desarrollo SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

Diguillín Desarrollo SpA

Valorización al 30 de junio de 2023

Distribución restringida

13 de Septiembre de 2023



EY Consultores Limitada
Strategy and Transactions
Av. Presidente Riesco 5435, Santiago,
Chile

Javier Vio
Associate Partner - Chile
Strategy and Transactions
javier.vio@cl.ey.com

Valentina Plana
Manager - Chile
Strategy and Transactions
valentina.plana@cl.ey.com

Distribución restringida

Sres. Accionistas
Diguillín Desarrollo SpA

Valorización de Diguillín Desarrollo SpA

13-09-2023

Estimados Sres. Accionistas:

De acuerdo a nuestra carta de compromiso con fecha 21 de agosto de 2023, EY Consultores Limitada ("EY Chile") tiene el agrado de presentar nuestro informe ("el Informe") con los resultados de la valorización de Diguillín Desarrollo SpA ("Diguillín" o "la Compañía") al 30 de junio de 2023 ("la Fecha de Valorización").

Debido a que el valor de una compañía puede cambiar a lo largo del tiempo, cualquier estimación de valor está asociada a una fecha de valorización específica. Nuestra recomendación de valor se basa en información disponible a la Fecha de Valorización para sustentar el valor registrado de la compañía en sus estados financieros.

Este informe está destinado al uso exclusivo de Rentas e Inversiones Baker SpA en el propósito definido en nuestra carta de compromiso. No deben realizarse copias del presente informe o distribuir el mismo sin nuestro expreso consentimiento.

Saluda a usted muy atentamente,

Javier Vio
EY Consultores Limitada

Table of contents

1	Resumen ejecutivo	4	7	Anexos	24
2	Contexto macroeconómico y de la industria	8			
3	Metodología de Valorización	13			
4	Enfoque de ingresos	16			
5	Resultados	19			
6	Limitaciones	21			

1

Resumen ejecutivo

Contexto

5

Alcance

6

Recomendación del valor justo

7

Contexto

Diguillín Desarrollo SpA fue constituida producto de la división de Esmax Distribución SpA (“Esmax Distribución”). La Compañía se dedica al negocio inmobiliario, ofreciendo servicios de arrendamiento principalmente con la cadena de estaciones de servicio de Esmax Distribución (relacionada), mientras que Esmax Distribución se dedica a la distribución del combustible. Actualmente, Diguillín tiene cuatro propiedades con contratos a largo plazo con Esmax Distribución y un terreno que se encuentra actualmente sin arrendatario.

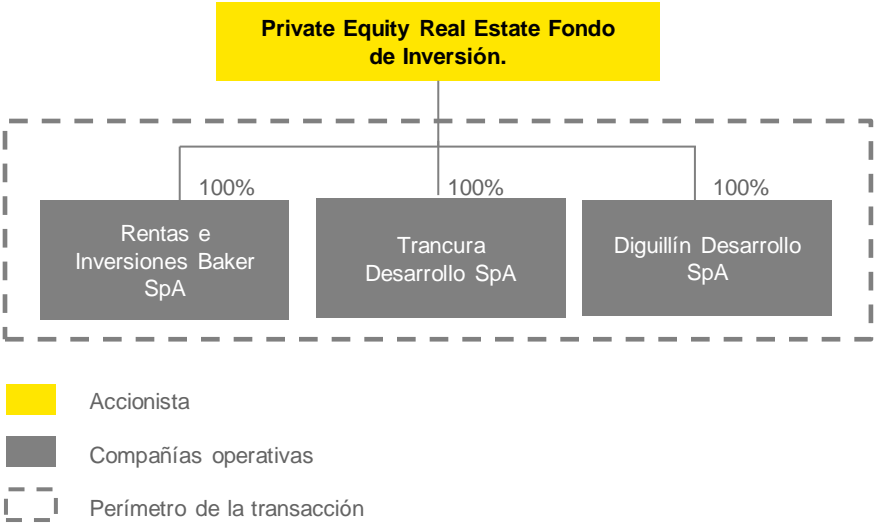
Las propiedades operativas de Diguillín están ubicadas en la Región Metropolitana, en la comuna de Vitacura, Recoleta y Las Condes.

Hitos principales y estructura societaria

- ▶ 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.
- ▶ 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 Desarrollo y Restas SpA, Petorca Desarrollo SpA y Diguillín 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.
- ▶ El 1 de septiembre de 2021 Baker realizó un proceso de fusión por absorción con su empresa relacionada Toltén Desarrollo y Rentas SpA.
- ▶ Luego, el 2 de noviembre de 2021 fue constituida Trancura Desarrollo SpA producto de la división de Liucura Desarrollo SpA, ante Notario Público

señor Juan Ricardo San Martín Urrejola, e inscrita en el registro de comercio de Santiago del conservador de bienes raíces de Santiago.

- ▶ Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se dividió en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructure Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignó el 100 % de las acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA, Trancura Desarrollo SpA y Diguillín Desarrollo SpA a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en el único accionista de dichas sociedades.
- ▶ Private Equity Real Estate 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 septiembre de 2023 se fusionarán Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA (en conjunto “las Compañías”). Como antecedente a la junta de accionistas de estas sociedades en el proceso de fusión, se emite un informe pericial el cual tiene por objeto proponer las respectivas relaciones de canje entre las acciones en Trancura Desarrollo SpA y Diguillín Desarrollo SpA, las sociedades incorporadas, y las acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA como sociedad continuadora.



Resumen ejecutivo	Contexto macroeconómico y de la industria	Metodología de Valorización	Enfoque de ingresos	Resultados	Limitaciones	Anexos
-------------------	---	-----------------------------	---------------------	------------	--------------	--------

Alcance

- ▶ EY Chile ha elaborado el presente informe de valorización, referente a la potencial fusión entre Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, con el objetivo de determinar el valor del patrimonio económico de las tres 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 2023, para ser presentado a los señores accionistas de Diguillín Desarrollo SpA durante el mes de septiembre de 2023. 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 de la Compañía (“la Administración”), así como también a información recabada durante reuniones de trabajo de la Compañía e información pública.
- ▶ 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 Diguillín Desarrollo SpA son de su exclusiva responsabilidad, así como sus respectivos análisis de beneficios y costos en relación a la operación propuesta.

Recomendación del valor justo

Recomendación del valor justo

De acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración a la Fecha de Valorización, así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango del valor justo al 31 de marzo de 2023 se presenta a continuación:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	17.670.061	19.633.401	21.596.741
+ Terrenos no operativos	569.312	569.312	569.312
+ Exceso de caja	575.711	575.711	575.711
Equity Value	18.815.084	20.778.424	22.741.764

Para obtener el rango del valor justo, hemos llevado a cabo un análisis de sensibilidad, considerando un rango de +/- 10% en el parámetro.

Valorización Diguillín Desarrollo SpA

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basó en información pública, histórica, 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 que no se ha omitido ningún factor que pueda ser relevante.

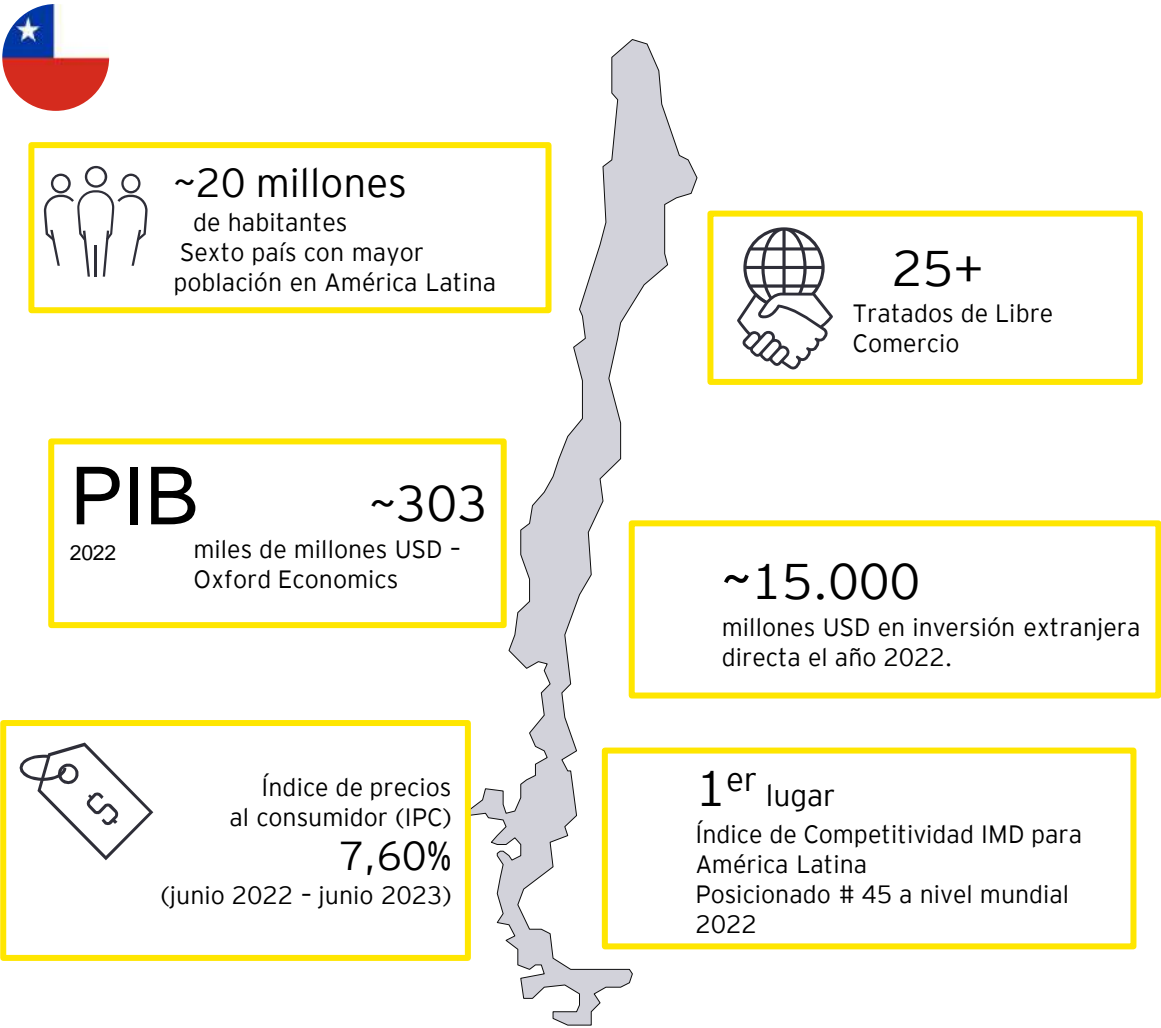
2

Contexto macroeconómico y de la industria

Entorno macroeconómico Chile características principales	9
Entorno macroeconómico al IPoM de junio 2023	10
Entorno macroeconómico características principales	11
Descripción de la industria	12

Entorno macroeconómico Chile

características principales



Aspectos principales

- A pesar de la contingencia económica de los últimos dos años, actualmente, la economía nacional ha logrado avanzar en la resolución de los desequilibrios macroeconómicos, permitiendo una reducción de la inflación acorde a lo proyectado.
- En relación a la actividad económica, tanto la actividad como la demanda interna se han comportando según lo previsto, no el caso del consumo privado, el cual ha presentado una caída anticipada.
- La Tasa de Política Monetaria (TPM) se ha mantenido en 11,25% desde octubre de 2022, generando una reducción de la inflación, de mantenerse una baja sostenida en los precios, el Consejo estima una reducción en el corto plazo de la TPM.

Resumen proyecciones (promedio anual)	2022	2023 (e)	2024 (e)	2025 (e)
PIB (%)	2,4	-0,5 / 0,3	1,3 / 2,3	2,0 / 3,0
Cuenta corriente (% del PIB)	-9,0	-3,7	-4,0	-3,9
Inflación total (promedio anual, %)	11,6	7,7	3,3	3,0
Inflación subyacente (p.anual, %)	9,3	9,1	4,0	3,0
Inflación en torno a dos años (%) (*)	-	-	-	3,0
Crecimiento mundial (%)	3,3	2,6	2,2	3,1
Precio del cobre (US\$ cent/lb)	400	385	365	350

(*) Corresponde a la inflación proyectada para el segundo trimestre del 2025.
(e) Proyección.

Entorno macroeconómico al IPoM de junio 2023



3,3%

Crecimiento económico mundial: El crecimiento global se verá debilitado a causa de una política monetaria más contractiva y a las diversas tensiones financieras a nivel mundial. Lo anterior se relaciona al proceso de alzas de tasas por parte de los principales bancos centrales con el fin de lograr controlar la inflación, la que ha permanecido en niveles elevados por más tiempo que lo previsto.



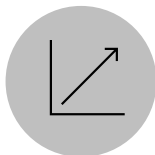
3,6%

Crecimiento económico LatAm (excl. Chile): En América Latina, dada la mejora del escenario macroeconómico en gran parte de los países, los bancos centrales detuvieron las alzas de las tasas, a excepción de Colombia, donde la inflación se ha reducido con mayor lentitud.



1,8%

Crecimiento economía chilena: En el escenario central, se proyecta que la inflación total seguirá reduciéndose en los trimestres venideros y convergerá a la meta de 3% en la segunda mitad de 2024. Para 2024 y 2025, se proyecta que la economía crecerá entre 1,3%/2,3% y 2%/3%, respectivamente.



1er

Ranking en inversión Chile: Según el Global Opportunity Index 2022 publicado por el Milken Institute, Chile fue clasificado como el primer país de Latinoamérica y 38 del mundo más atractivo para hacer negocios. Además, en Latinoamérica obtuvo el primer lugar en el Good Country Index que mide las contribuciones al bien común del planeta en áreas como cambio climático, prosperidad, cultura, ciencias entre otros.



11,3%

Tasa de política monetaria Banco Central: Se ha mantenido en 11,25% desde octubre de 2022. La TPM contractiva sostenida durante los últimos periodos ha impactado significativamente en la reducción de los niveles de inflación. De mantenerse una baja en los niveles inflacionarios, el Consejo estima una reducción en el corto plazo de la TPM.



11,6%

Inflación: Durante el año 2022, se generó un alza sostenida en los precios, equivalente a un 11,6%. Dada la contingencia, el Banco Central de Chile presentó una Política Monetaria Contractiva, la cual ha impactado en una reducción en la inflación, donde se espera alcanzar un nivel inflacionario promedio de 7,7% para 2023.

Aspectos principales

En el escenario internacional, se apunta a terminar los ciclos de alza de tasas. Para el caso chileno, se ha manifestado una mayor estabilidad en el escenario macroeconómico, a diferencia de periodos anteriores. A continuación se detallan ciertos puntos claves establecidos en el Informe de Política de Monetaria a Junio 2023 (IPoM):

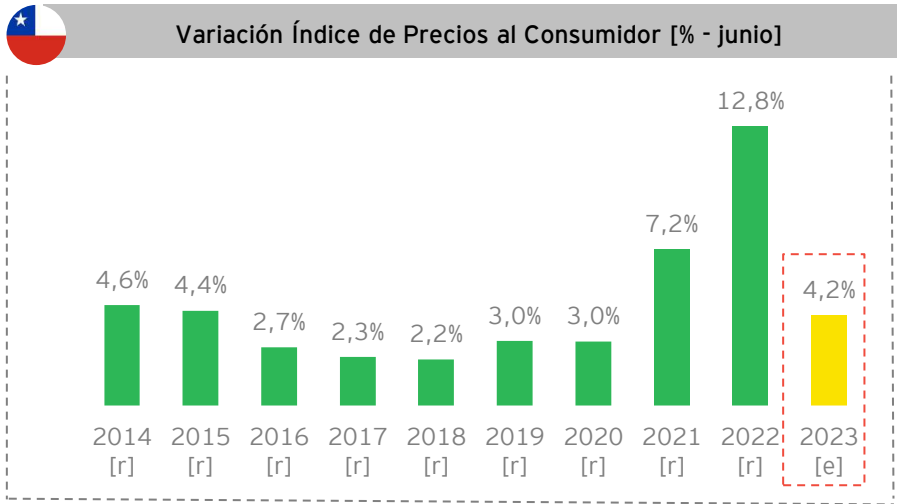
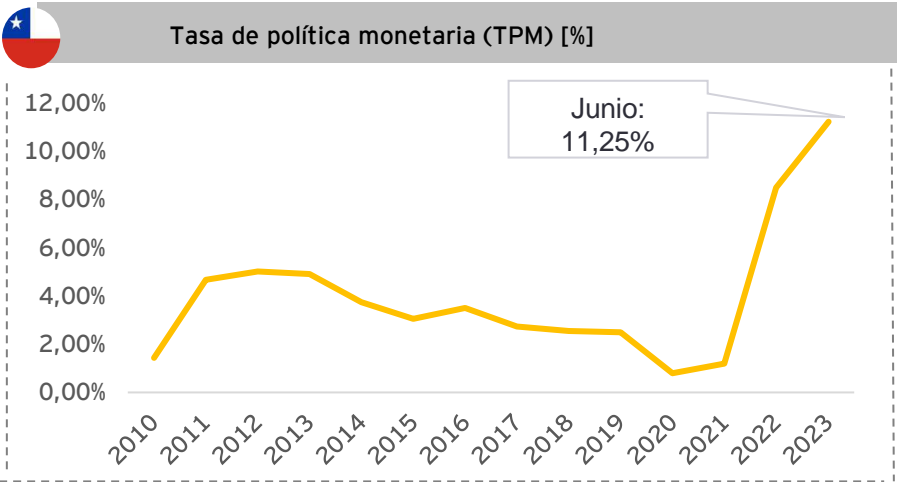
- Las expectativas del sector empresarial corresponden a un escenario pesimista para los próximos años, en especial en el sector de la construcción.
- En relación a principios de año, se ha generado una baja en el precio de las materias primas. En el caso del cobre, se estiman precios promedio de US\$3,85, US\$3,65 y US\$3,5 por libra para los años 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
- Respecto al precio del petróleo se estima una disminución paulatina para los próximos periodos. Asimismo para los alimentos.

Fuentes: Banco Central de Chile, Banco Mundial, Instituto Nacional de Estadísticas, InvestChile, Oxford Economics.

Entorno macroeconómico

características principales

De mantenerse una tendencia hacia la baja en los niveles inflacionarios, el Consejo estima un proceso de reducción en el corto plazo de la TPM.



Clasificación de riesgo crediticio

Agencia	Calificación	Perspectiva
Moody's	A2	Estable
Standard & Poor's	A	Estable
FitchRatings	A-	Estable

Fuentes: Banco Central de Chile, Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Instituto Nacional de Estadísticas, InvestChile, Oxford Economics.

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”. Diguillín Desarrollo 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.

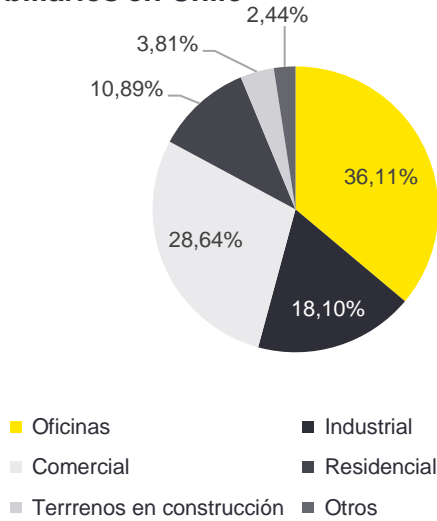
Industria en Latinoamérica

Los países latinoamericanos ocupan un lugar bajo entre los 95 países incluidos en el Índice Global de Transparencia Inmobiliaria 2022 elaborado por la consultora estadounidense JLL. México y Brasil, los mercados inmobiliarios más grandes, son los países con mejores calificaciones de la región. Dos de los mercados regionales más destacados, Colombia y Argentina, se quedan atrás. Los países de América Central y el Caribe están calificados como "mercados inmobiliarios opacos", a pesar del atractivo de la región del Caribe para las inversiones en propiedades residenciales, comerciales y hoteleras. Incluso Panamá, un destino importante para las inversiones industriales y logísticas, ocupó el puesto 83 entre 95 países. En general, la transparencia en el sector inmobiliario de América Latina no avanzó significativamente en 2021, aunque algunos mercados sudamericanos registraron mejoras. En Brasil, la introducción de un nuevo índice de monitoreo para bienes raíces, impulsó la calificación de la industria,

Industria en Chile

Según los reportes mencionadas, en Chile el mercado de capitales inmobiliario ha sufrido un deterioro producto del alza de tasas del Banco Central para frenar la inflación que, si bien ya muestran signos de control, siguen en la línea a bajar la temperatura de la economía. A esto se suman las mayores exigencias del regulador a la banca haciendo que la anterior abundancia de capital pre Covid, transite hacia un escenario de mayor cautela.

Activos inmobiliarios en Chile



Reporte inmobiliario 2022-2023” Publicado por CBRE y ACAFI

Fuentes: Reporte inmobiliario 2022-2023” Publicado por CBRE y ACAFI
y Reporte Latin America Real Estate Sector 2023/2024 por EMIS.

3

Metodología de Valorización

Selección de metodología de Valorización 14

Metodología utilizada 15

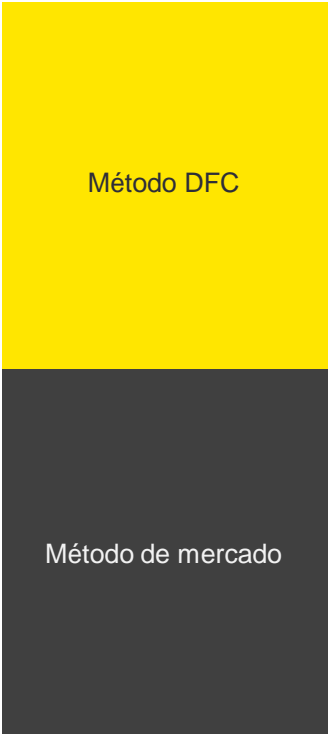
Selección de metodología de Valorización

Al valorizar 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 Costos	Enfoque de Mercado	Enfoque de Ingresos
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 Descontado (“DCF”), la cual calcula el valor de un negocio descontando sus flujos futuros, y la metodología de Dividendos Descontados (“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.</p>

Metodología utilizada

Metodología aplicada



Para propósitos de valorizar la Compañía, nos basamos en las siguientes metodologías:

► Metodología de Flujos de Caja Descontados (“DCF”).

La metodología DCF se basa en la capacidad de la Compañía para generar ganancias futuras para lo cual se utilizaron las proyecciones de ingresos, costos y gastos provenientes, entre otros, de información entregada por la Administración, información pública y análisis internos de EY Chile. Estas proyecciones reflejan los hechos financieros y operacionales de las Compañía.

► Metodología de mercado.

Por otra parte se utilizó el enfoque de mercado para el terreno no considerado dentro de los flujos de caja proyectados para Diguillín el cual, según la Administración, no tiene rentas asociadas y por lo tanto no consideran flujos hacia Diguillín. Cabe destacar que el valor considerado corresponde al determinado por Mario Corbo y Asociados, el cual fue proporcionado a EY por la Administración, sin que este último haya validado los cálculos indicados.

No se consideró el Enfoque de Costos, considerando que la Compañía mantiene operaciones y tiene la capacidad de estimar el flujo de caja asociado a sus activos.

4

Enfoque de ingresos

Principales supuestos para metodología DCF

17

Principales supuestos para metodología DCF

Método DFC

Para la valorización del patrimonio económico de la Compañía hemos utilizado el Enfoque de Ingresos. Las proyecciones están basadas en discusiones con la Administración e información pública. El periodo explícito de proyección considerado se extiende hasta el 31 de diciembre 2034 más perpetuidad.

En las siguientes secciones se proporcionan los principales supuestos utilizados en el análisis realizado.

Supuestos Generales

- Fecha de valorización: el valor estimado para la propiedad de inversión es válido únicamente al 30 de junio de 2023, siendo esta la Fecha de Valorización.
- Horizonte de proyección: se utilizó un periodo de proyección en base a los contratos proporcionados por la Administración los cuales poseen una duración de 11 años.
- Moneda y términos: la proyección se realizó en miles de pesos chilenos (“000 CLP”) y en términos nominales.
- Tasa de crecimiento de largo plazo: se consideró una tasa de crecimiento a perpetuidad de un 1,0% real más un 3,0% acorde a la inflación de largo plazo estimada por el Banco central de Chile Ingresos

Ingresos

- La proyección de los ingresos se realizó en base a las rentas mensuales por arriendo en UF de las propiedades que posee Diguillín, 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 estimaron en base a información proporcionada por la Administración. Estos se dividen mayormente en tres:
 - Impuestos territoriales y otros impuestos: Consistente principalmente en contribuciones, impuestos municipales y patrimoniales.
 - Contratos de administración: Corresponde a un contrato de 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

- 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.

Principales supuestos para metodología DCF

Capex

- En base a la información entregada por la Administración, no se estiman futuras inversiones para Diguillín Desarrollo SpA.

Capital de Trabajo

- Los días de capital de trabajo se obtuvieron a través de información presentada por la Administración donde se calcularon los días de rotación de las siguientes cuentas: caja mínima, cuentas por cobrar con empresas relacionadas, cuentas por pagar, cuentas por pagar empresas relacionadas y pasivos por impuestos corrientes.

Impuestos

- La tasa de impuestos corporativos considerada fue de 27,0%, vigente a la fecha de valorización.

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: 5,5%, 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 Diguillín.
- Tasa de impuestos: 27,0%, 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

- Se ha incorporado el valor del terreno no operacional que actualmente no está siendo destinado al negocio de rentas, el cual fue obtenidos a través del informe de valorización de activos inmobiliarios realizada por Mario Corbo y Asociados a la Fecha de Valorización. Esta propiedad de inversión es:
 - Av. Andres Bello N°2161, Santiago
- Se agregó el exceso de caja de la Compañía, el cual fue calculado como la diferencia entre la caja total y la caja mínima informada por la Administración a la Fecha de Valorización.

5

Resultados

Recomendación del valor justo

20

Recomendación del valor justo

Recomendación del valor justo

De acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración a la Fecha de Valorización, así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango del valor justo al 31 de marzo de 2023 se presenta a continuación:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	17.670.061	19.633.401	21.596.741
+ Terrenos no operativos	569.312	569.312	569.312
+ Exceso de caja	575.711	575.711	575.711
Equity Value	18.815.084	20.778.424	22.741.764

Para obtener el rango del valor justo, hemos llevado a cabo un análisis de sensibilidad, considerando un rango de +/- 10% en el parámetro.

Valorización Diguillín Desarrollo SpA

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basó en información pública, histórica, 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 que no se ha omitido ningún factor que pueda ser relevante.

6

Limitaciones

Limitaciones

22

Limitaciones

1. Sujeto a las restantes limitaciones establecidas a continuación, no tenemos conocimiento de razón alguna que nos haga suponer que los hechos y datos contenidos en este Informe no son correctos.
2. Este Informe se basa en y se limita a nuestro conocimiento y experiencia en valuación y en otras cuestiones incluidas en dicho Informe. No hemos realizado auditoría alguna, ni revisión o recopilación de la información financiera histórica o proyectada incluida en este Informe. Del mismo modo, tampoco expresamos una opinión ni damos certeza con respecto a dicha información. Este informe no constituye una opinión sobre razonabilidad, ni un asesoramiento para inversiones ni un asesoramiento legal. Este Informe no tiene por objetivo su uso para evitar las sanciones que pudieran resultar aplicables conforme a las leyes impositivas estatales o locales aplicables y ni usted o un responsable del impuesto podrán utilizarlo con ese fin.
3. No investigamos el título de propiedad de la empresa o de los activos objeto del presente Informe. Nos hemos basado en manifestaciones del propietario de la empresa o activos y podemos asumir que (i) el título es válido y comercializable, (ii) la empresa y los activos están libres de embargos y gravámenes, (iii) cumplen con todas las leyes y reglamentaciones federales, estatales y locales (incluidas, a título enunciativo, aquellas relacionadas con el uso de la propiedad, el medio ambiente, la zonificación y otros requisitos similares) y (iv) que todas las licencias, certificados de ocupación, autorizaciones y permisos legislativos o administrativos emanados de autoridades federales, estatales o locales u organismos gubernamentales, entidades u organizaciones privadas requeridos para cualquier uso de la propiedad relacionado de cualquier modo con este Informe o con los servicios subyacentes, fueron obtenidos o pueden obtenerse o renovarse. No asumimos responsabilidad alguna por la descripción legal de las propiedades.
4. Este Informe se confeccionó exclusivamente para los fines establecidos en la correspondiente Descripción de Servicios y no podrá ser usado para ningún otro fin. Ni este Informe o fragmento, extracto o resumen de él se podrá dar a conocer al público por cualquier otro medio público o privado sin nuestro consentimiento previo por escrito.
5. Nuestras recomendaciones sobre el valor razonable tienen vigencia a la fecha establecida específicamente en este Informe. Los cambios en las condiciones de mercado pueden dar como resultado variaciones sustancialmente diferentes que las indicadas a la fecha del Informe. No asumimos responsabilidad alguna por los cambios en las condiciones de mercado que ocurran con posterioridad a la fecha del Informe y no tenemos obligación de actualizar el Informe, o nuestras recomendaciones, análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha del Informe, por motivo alguno.
6. No asumimos responsabilidad alguna por la imposibilidad del propietario de ubicar un comprador para su empresa o activo al valor establecido en este Informe.
7. Se nos suministró información oralmente y por escrito, así como datos en formato electrónico, relacionados con la empresa o con los activos que analizamos. Nos hemos basado en esa información para confeccionar este Informe y no tenemos responsabilidad alguna de verificar de manera independiente su exactitud e integridad. No asumimos responsabilidad alguna por la integridad o la exactitud de la información suministrada por otros, incluida su gerencia.
8. Es posible que hayamos extraído determinada información financiera histórica utilizada en nuestra valuación de estados contables auditados o no, que son responsabilidad de la Administración. Los estados contables pueden incluir notas aclaratorias exigidas por los principios contables generalmente aceptados. No hemos verificado de manera independiente la exactitud ni la integridad de los datos extraídos y no expresamos opinión alguna ni brindamos certeza sobre ellos o sobre los estados contables subyacentes.

Resumen ejecutivo	Contexto macroeconómico y de la industria	Metodología de Valorización	Enfoque de ingresos	Resultados	Limitaciones	Anexos
-------------------	---	-----------------------------	---------------------	------------	--------------	--------

Limitaciones

9. Las estimaciones de los flujos de caja incluidas en el presente son para uso exclusivo en el análisis de la valuación y no tienen por objetivo ser utilizadas como pronósticos o proyecciones de operaciones futuras. No realizamos examen o compilación, ni tampoco un trabajo con procedimientos acordados y, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni brindamos certeza con respecto a los datos o los supuestos subyacentes. Además, por lo general, habrá diferencias entre los resultados estimados y los reales, ya que, con frecuencia, los hechos y las circunstancias no ocurren según lo esperado, y esas diferencias pueden ser significativas.
- 10.No asumimos responsabilidad alguna por los juicios en materia de presentación de información financiera e impositiva, que son responsabilidad de la gerencia.
- 11.No estamos obligados a presentar trabajos o servicios adicionales, ni a dar testimonio o comparecer en sede judicial en relación con la empresa, los activos que analizamos, o este Informe.
- 12.No hemos analizado la calidad de la grabación ni el deterioro físico, si lo hubiera, de los elementos subyacentes de grabación de sonido incluidos en la empresa o los activos objeto de este Informe. Los profesionales de valuación no están calificados para detectar tal deterioro ni determinar su efecto. Asimismo, excepto que se haya expresado específicamente en este Informe, no hemos verificado la existencia de originales o duplicados Le recomendamos que contrate a los expertos apropiados para investigar y determinar la calidad y existencia de los elementos físicos y del efecto, si lo hubiera, que pudiera tener el deterioro físico o la falta de elementos sobre la determinación del valor.
- 13.No hemos realizado un dictamen acerca de si hubo violaciones o abuso a las leyes, o reglamentaciones en materia de fraude u otras leyes. No asumimos responsabilidad alguna de prestar asesoramiento legal y le recomendamos que consulte los aspectos legales con su asesor en la materia.

7

Anexos

Derivación de la tasa de descuento

25

Derivación de la tasa de descuento

Cálculo de WACC

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

Donde:

- W_E = Peso relativo de capital
- K_E = Costo del patrimonio
- W_D = Peso relativo de deuda
- K_D = Costo de la deuda después de impuesto

Cálculo costo del capital

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

Donde:

- K_E = Costo del patrimonio
- RF = Tasa libre de riesgo
- β = Riesgo sistemático del patrimonio
- ERP = Premio por riesgo de mercado
- α = Riesgo no sistemático del patrimonio

WACC

La metodología “Weighted Average Cost of Capital” (WACC) mide el costo de financiamiento de una Compañía a través de un promedio ponderado entre el costo de la deuda y el costo del capital.

La magnitud de la tasa de descuento tiene relación con el riesgo de la Compañía. Cuando un inversionista tiene dos opciones de inversión, en donde una es más riesgosa que la otra, preferiría la opción con menor riesgo al menos que la opción riesgosa le reporte el suficiente retorno esperado como para tomarla.

Costo del capital

Para estimar el costo del capital se utilizó el “Capital Asset Pricing Model” (CAPM), el cual establece que el costo del capital es igual a un retorno libre de riesgo más un premio por riesgo de mercado ajustado por el factor de riesgo sistemático (beta).

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

Hemos considerado un premio por riesgo de mercado (“ERP”) de 5,5%, basado en rendimientos históricos de mercado en el corto y largo plazo, estimaciones futuras, publicaciones recientes de participantes de mercado y estudios académicos.

Costo de la deuda

Para el costo de la deuda, fue obtenido a través de información contemplada por la Administración. Luego, estimamos un costo de deuda después de impuestos, aplicando una tasa de impuestos corporativos de 27%.

Estructura de capital

La estructura de capital considerada en la derivación del WACC fue determinada en base a las estructuras de capital de las compañías comparables.



Anexo 8: Informe de Valorización de Trancura Desarrollo SpA elaborado por EY Consultores Limitada.

Trancura Desarrollo SpA

Valorización al 30 de junio de 2023

Distribución restringida

13 de Septiembre de 2023



EY Consultores Limitada
Strategy and Transactions
Av. Presidente Riesco 5435, Santiago,
Chile

Javier Vio
Associate Partner - Chile
Strategy and Transactions
javier.vio@cl.ey.com

Valentina Plana
Manager - Chile
Strategy and Transactions
valentina.plana@cl.ey.com

Distribución restringida

Sres. Accionistas
Trancura Desarrollo SpA

Valorización de Trancura Desarrollo SpA

13-09-2023

Estimados Sres. Accionistas:

De acuerdo a nuestra carta de compromiso con fecha 21 de agosto de 2023, EY Consultores Limitada ("EY Chile") tiene el agrado de presentar nuestro informe ("el Informe") con los resultados de la valorización de Trancura Desarrollo SpA ("Trancura" o "la Compañía") al 30 de junio de 2023 ("la Fecha de Valorización").

Debido a que el valor de una compañía puede cambiar a lo largo del tiempo, cualquier estimación de valor está asociada a una fecha de valorización específica. Nuestra recomendación de valor se basa en información disponible a la Fecha de Valorización para sustentar el valor registrado de la compañía en sus estados financieros.

Este informe está destinado al uso exclusivo de Rentas e Inversiones Baker SpA en el propósito definido en nuestra carta de compromiso. No deben realizarse copias del presente informe o distribuir el mismo sin nuestro expreso consentimiento.

Saluda a usted muy atentamente,

Javier Vio
EY Consultores Limitada

Table of contents

1	Resumen ejecutivo	4	7	Anexos	24
2	Contexto macroeconómico y de la industria	8			
3	Metodología de Valorización	13			
4	Enfoque de ingresos	16			
5	Resultados	19			
6	Limitaciones	21			

1

Resumen ejecutivo

Contexto

5

Alcance

6

Recomendación del valor justo

7

Contexto

Trancura Desarrollo SpA, fue constituida producto de la división de Liucura Desarrollo SpA. La Compañía se dedica al negocio inmobiliario, ofreciendo servicios de arrendamiento principalmente con la cadena de estaciones de servicio de Esmax Distribución SpA (“Esmax Distribución”) (relacionada), mientras que Esmax Distribución se dedica a la distribución del combustible. Actualmente, Trancura tiene tres propiedades con contratos a largo plazo con Esmax Distribución.

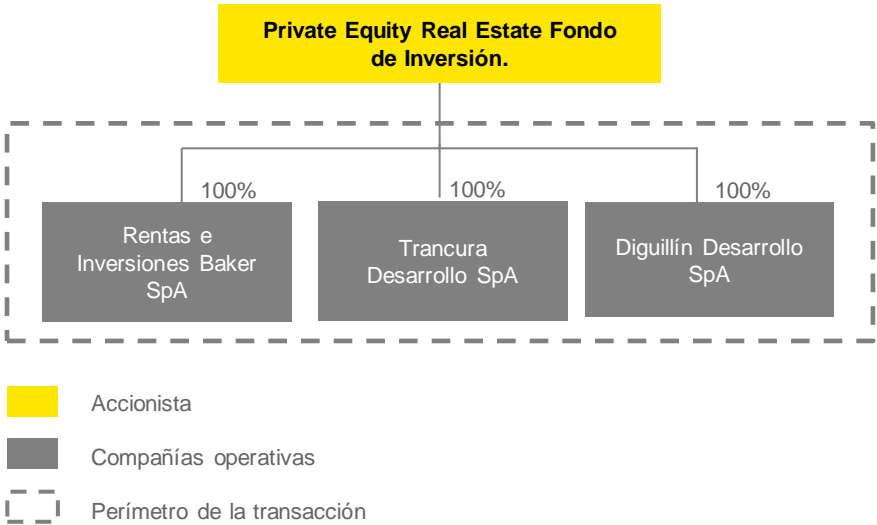
Las propiedades operativas de Trancura están ubicadas en la Región Metropolitana, en la comuna de Providencia y Ñuñoa.

Hitos principales y estructura societaria

- ▶ 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.
- ▶ 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 Desarrollo y Restas SpA, Petorca Desarrollo SpA y Diguillín 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.
- ▶ El 1 de septiembre de 2021 Baker realizó un proceso de fusión por absorción con su empresa relacionada Toltén Desarrollo y Rentas SpA.
- ▶ Luego, el 2 de noviembre de 2021 fue constituida Trancura Desarrollo SpA producto de la división de Liucura Desarrollo SpA, ante Notario Público señor Juan Ricardo San Martín Urrejola, e inscrita en el registro de

comercio de Santiago del conservador de bienes raíces de Santiago.

- ▶ Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se dividió en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructure Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignó el 100 % de las acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA, Trancura Desarrollo SpA y Diguillín Desarrollo SpA a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en el único accionista de dichas sociedades.
- ▶ Private Equity Real Estate 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 septiembre de 2023 se fusionarán Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA (en conjunto “las Compañías”). Como antecedente a la junta de accionistas de estas sociedades en el proceso de fusión, se emite un informe pericial el cual tiene por objeto proponer las respectivas relaciones de canje entre las acciones en Trancura Desarrollo SpA y Diguillín Desarrollo SpA, las sociedades incorporadas, y las acciones en Rentas e Inversiones Baker SpA como sociedad continuadora.



Alcance

- ▶ EY Chile ha elaborado el presente informe de valorización, referente a la potencial fusión entre Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, con el objetivo de determinar el valor del patrimonio económico de las tres 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 2023, para ser presentado a los señores accionistas de Trancura Desarrollo SpA durante el mes de septiembre de 2023. 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 de la Compañía ("la Administración"), así como también a información recabada durante reuniones de trabajo de la Compañía e información pública.
- ▶ 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 Trancura Desarrollo SpA son de su exclusiva responsabilidad, así como sus respectivos análisis de beneficios y costos en relación a la operación propuesta.

Recomendación del valor justo

Recomendación del valor justo

De acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración a la Fecha de Valorización, así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango del valor justo al 30 de junio de 2023 se presenta a continuación:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	13.963.740	15.515.267	17.066.794
+ Exceso de caja	314.233	314.233	314.233
+ Otros activos no operacionales	9.545	9.545	9.545
Equity Value	14.287.518	15.839.045	17.390.572

Para obtener el rango del valor justo, hemos llevado a cabo un análisis de sensibilidad, considerando un rango de +/- 10% en el parámetro.

Valorización Trancura Desarrollo SpA

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basó en información pública, histórica, 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 que no se ha omitido ningún factor que pueda ser relevante.

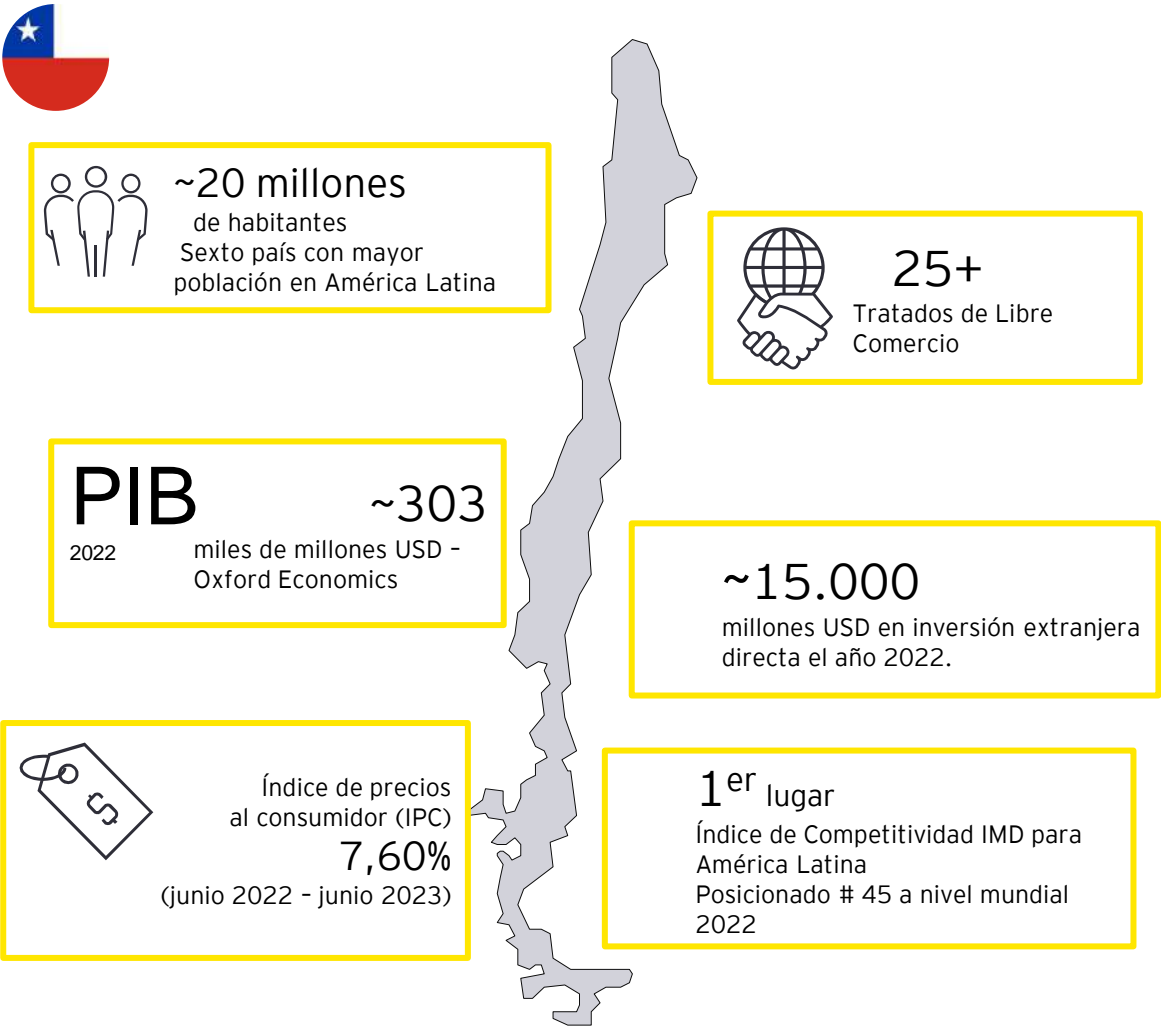
2

Contexto macroeconómico y de la industria

Entorno macroeconómico Chile características principales	9
Entorno macroeconómico al IPoM de junio 2023	10
Entorno macroeconómico características principales	11
Descripción de la industria	12

Entorno macroeconómico Chile

características principales



Aspectos principales

- A pesar de la contingencia económica de los últimos dos años, actualmente, la economía nacional ha logrado avanzar en la resolución de los desequilibrios macroeconómicos, permitiendo una reducción de la inflación acorde a lo proyectado.
- En relación a la actividad económica, tanto la actividad como la demanda interna se han comportando según lo previsto, no el caso del consumo privado, el cual ha presentado una caída anticipada.
- La Tasa de Política Monetaria (TPM) se ha mantenido en 11,25% desde octubre de 2022, generando una reducción de la inflación, de mantenerse una baja sostenida en los precios, el Consejo estima una reducción en el corto plazo de la TPM.

Resumen proyecciones (promedio anual)	2022	2023 (e)	2024 (e)	2025 (e)
PIB (%)	2,4	-0,5 / 0,3	1,3 / 2,3	2,0 / 3,0
Cuenta corriente (% del PIB)	-9,0	-3,7	-4,0	-3,9
Inflación total (promedio anual, %)	11,6	7,7	3,3	3,0
Inflación subyacente (p.anual, %)	9,3	9,1	4,0	3,0
Inflación en torno a dos años (%) (*)	-	-	-	3,0
Crecimiento mundial (%)	3,3	2,6	2,2	3,1
Precio del cobre (US\$ cent/lb)	400	385	365	350

(*) Corresponde a la inflación proyectada para el segundo trimestre del 2025.
(e) Proyección.

Entorno macroeconómico al IPoM de junio 2023



3,3%

Crecimiento económico mundial: El crecimiento global se verá debilitado a causa de una política monetaria más contractiva y a las diversas tensiones financieras a nivel mundial. Lo anterior se relaciona al proceso de alzas de tasas por parte de los principales bancos centrales con el fin de lograr controlar la inflación, la que ha permanecido en niveles elevados por más tiempo que lo previsto.



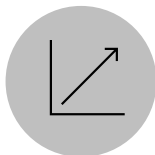
3,6%

Crecimiento económico LatAm (excl. Chile): En América Latina, dada la mejora del escenario macroeconómico en gran parte de los países, los bancos centrales detuvieron las alzas de las tasas, a excepción de Colombia, donde la inflación se ha reducido con mayor lentitud.



1,8%

Crecimiento economía chilena: En el escenario central, se proyecta que la inflación total seguirá reduciéndose en los trimestres venideros y convergerá a la meta de 3% en la segunda mitad de 2024. Para 2024 y 2025, se proyecta que la economía crecerá entre 1,3%/2,3% y 2%/3%, respectivamente.



1er

Ranking en inversión Chile: Según el Global Opportunity Index 2022 publicado por el Milken Institute, Chile fue clasificado como el primer país de Latinoamérica y 38 del mundo más atractivo para hacer negocios. Además, en Latinoamérica obtuvo el primer lugar en el Good Country Index que mide las contribuciones al bien común del planeta en áreas como cambio climático, prosperidad, cultura, ciencias entre otros.



11,3%

Tasa de política monetaria Banco Central: Se ha mantenido en 11,25% desde octubre de 2022. La TPM contractiva sostenida durante los últimos periodos ha impactado significativamente en la reducción de los niveles de inflación. De mantenerse una baja en los niveles inflacionarios, el Consejo estima una reducción en el corto plazo de la TPM.



11,6%

Inflación: Durante el año 2022, se generó un alza sostenida en los precios, equivalente a un 11,6%. Dada la contingencia, el Banco Central de Chile presentó una Política Monetaria Contractiva, la cual ha impactado en una reducción en la inflación, donde se espera alcanzar un nivel inflacionario promedio de 7,7% para 2023.

Aspectos principales

En el escenario internacional, se apunta a terminar los ciclos de alza de tasas. Para el caso chileno, se ha manifestado una mayor estabilidad en el escenario macroeconómico, a diferencia de periodos anteriores. A continuación se detallan ciertos puntos claves establecidos en el Informe de Política de Monetaria a Junio 2023 (IPoM):

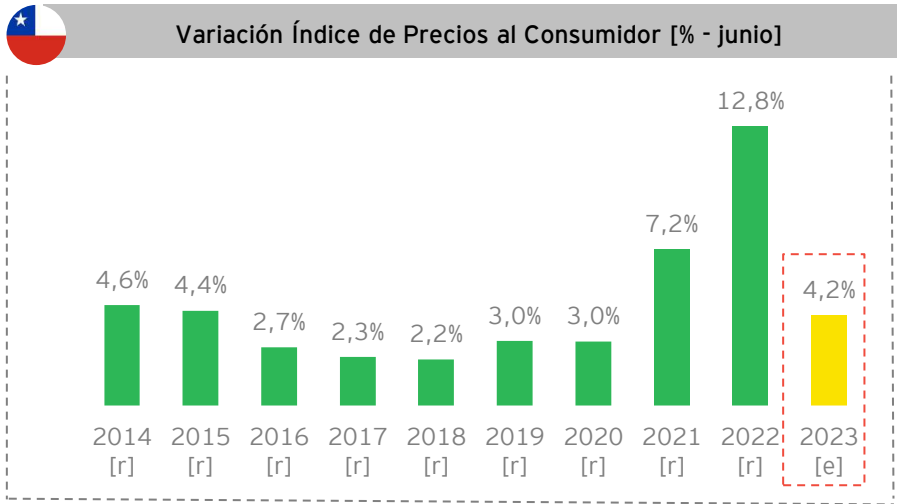
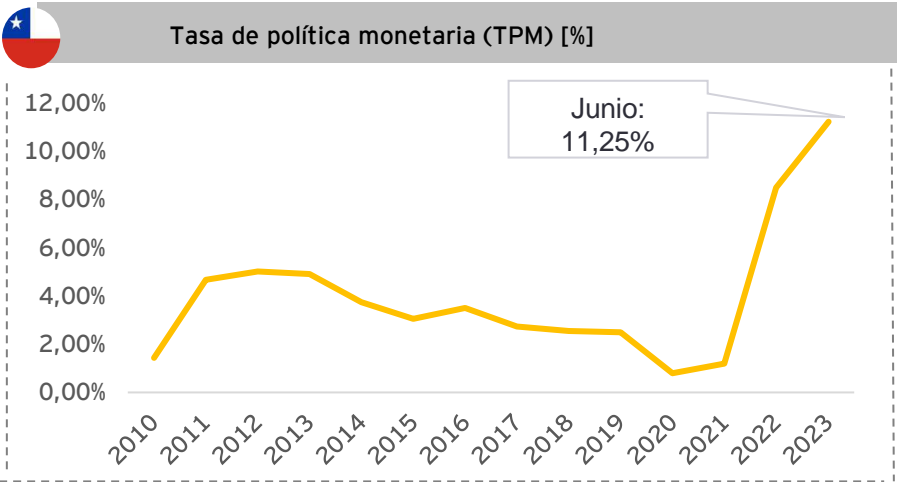
- Las expectativas del sector empresarial corresponden a un escenario pesimista para los próximos años, en especial en el sector de la construcción.
- En relación a principios de año, se ha generado una baja en el precio de las materias primas. En el caso del cobre, se estiman precios promedio de US\$3,85, US\$3,65 y US\$3,5 por libra para los años 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
- Respecto al precio del petróleo se estima una disminución paulatina para los próximos periodos. Asimismo para los alimentos.

Fuentes: Banco Central de Chile, Banco Mundial, Instituto Nacional de Estadísticas, InvestChile, Oxford Economics.

Entorno macroeconómico

características principales

De mantenerse una tendencia hacia la baja en los niveles inflacionarios, el Consejo estima un proceso de reducción en el corto plazo de la TPM.



Clasificación de riesgo crediticio

Agencia	Calificación	Perspectiva
Moody's	A2	Estable
Standard & Poor's	A	Estable
FitchRatings	A-	Estable

Fuentes: Banco Central de Chile, Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Instituto Nacional de Estadísticas, InvestChile, Oxford Economics.

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”. Trancura Desarrollo 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.

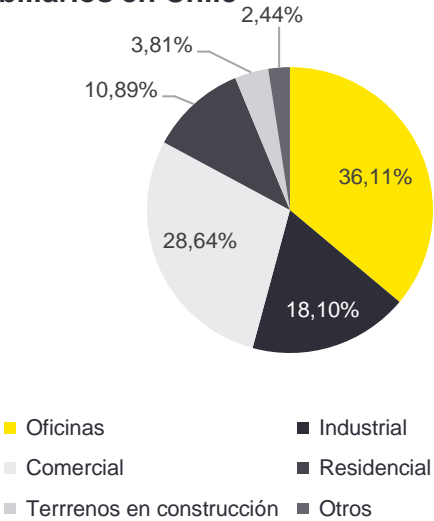
Industria en Latinoamérica

Los países latinoamericanos ocupan un lugar bajo entre los 95 países incluidos en el Índice Global de Transparencia Inmobiliaria 2022 elaborado por la consultora estadounidense JLL. México y Brasil, los mercados inmobiliarios más grandes, son los países con mejores calificaciones de la región. Dos de los mercados regionales más destacados, Colombia y Argentina, se quedan atrás. Los países de América Central y el Caribe están calificados como "mercados inmobiliarios opacos", a pesar del atractivo de la región del Caribe para las inversiones en propiedades residenciales, comerciales y hoteleras. Incluso Panamá, un destino importante para las inversiones industriales y logísticas, ocupó el puesto 83 entre 95 países. En general, la transparencia en el sector inmobiliario de América Latina no avanzó significativamente en 2021, aunque algunos mercados sudamericanos registraron mejoras. En Brasil, la introducción de un nuevo índice de monitoreo para bienes raíces, impulsó la calificación de la industria,

Industria en Chile

Según los reportes mencionadas, en Chile el mercado de capitales inmobiliario ha sufrido un deterioro producto del alza de tasas del Banco Central para frenar la inflación que, si bien ya muestran signos de control, siguen en la línea a bajar la temperatura de la economía. A esto se suman las mayores exigencias del regulador a la banca haciendo que la anterior abundancia de capital pre Covid, transite hacia un escenario de mayor cautela.

Activos inmobiliarios en Chile



Reporte inmobiliario 2022-2023” Publicado por CBRE y ACAFI

Fuentes: Reporte inmobiliario 2022-2023” Publicado por CBRE y ACAFI
y Reporte Latin America Real Estate Sector 2023/2024 por EMIS.

3

Metodología de Valorización

Selección de metodología de Valorización 14

Metodología utilizada 15

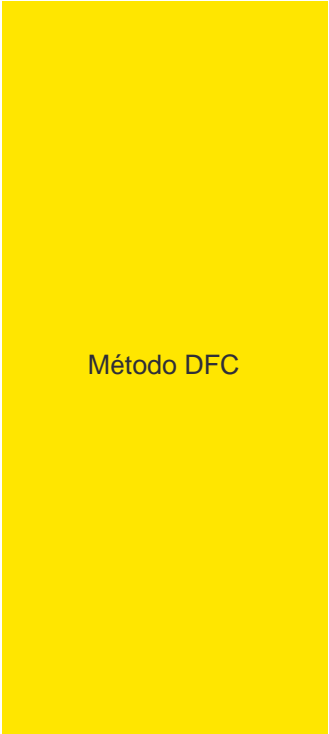
Selección de metodología de Valorización

Al valorizar 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 Costos	Enfoque de Mercado	Enfoque de Ingresos
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 Descontado (“DCF”), la cual calcula el valor de un negocio descontando sus flujos futuros, y la metodología de Dividendos Descontados (“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.</p>

Metodología utilizada

Metodología aplicada



Para propósitos de valorizar la Compañía, nos basamos en el Enfoque de Ingresos. Específicamente se ha seleccionado la siguiente metodología:

► Metodología de Flujos de Caja Descontados (“DCF”).

La metodología DCF se basa en la capacidad de la Compañía para generar ganancias futuras para lo cual se utilizaron las proyecciones de ingresos, costos y gastos, entre otros, provenientes de información entregada por la Administración, información pública y análisis internos de EY Chile. Estas proyecciones reflejan los hechos financieros y operacionales de las Compañía.

No se consideró el Enfoque de Costos, considerando que la Compañía mantiene operaciones y tiene la capacidad de estimar el flujo de caja asociado a sus activos, ni el Enfoque de Mercado ya que no existen transacciones o empresas comparables públicas disponibles que reflejan adecuadamente la naturaleza del negocio de la Compañía.

4

Enfoque de ingresos

Principales supuestos para metodología DCF

17

Principales supuestos para metodología DCF

Método DFC

Para la valorización del patrimonio económico de la Compañía hemos utilizado el Enfoque de Ingresos. Las proyecciones están basadas en discusiones con la Administración e información pública. El periodo explícito de proyección considerado se extiende hasta el 31 de diciembre 2034 más perpetuidad.

En las siguientes secciones se proporcionan los principales supuestos utilizados en el análisis realizado.

Supuestos Generales

- Fecha de valorización: El valor estimado para la propiedad de inversión es válido únicamente al 30 de junio de 2023, siendo esta la Fecha de Valorización.
- Horizonte de proyección: Se utilizó un periodo de proyección en base a los contratos proporcionados por la Administración los cuales poseen una duración de 11 años.
- Moneda y términos: La proyección se realizó en miles de pesos chilenos ("000 CLP") y en términos nominales.
- Tasa de crecimiento de largo plazo: Se consideró una tasa de crecimiento a perpetuidad de un 1,0% real más un 3,0% acorde a la inflación de largo plazo estimada por el Banco central de Chile.

Ingresos

- La proyección de los ingresos se realizó en base a las rentas mensuales por arriendo en UF de las propiedades que posee Trancura, 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 estimaron en base a información proporcionada por la Administración. Estos se dividen mayormente en tres:
 - Impuestos territoriales y otros impuestos: Consistente principalmente en contribuciones, impuestos municipales y patrimoniales.
 - Contratos de administración: Corresponde a un contratos de 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

- 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.

Principales supuestos para metodología DCF

Capex

- En base a la información entregada por la Administración, no se estiman futuras inversiones para Trancura Desarrollo SpA.

Capital de Trabajo

- Los días de capital de trabajo se obtuvieron a través de información presentada por la Administración donde se calcularon los días de rotación de las siguientes cuentas: caja mínima, cuentas por cobrar con empresas relacionadas, cuentas por pagar y cuentas por pagar empresas relacionadas.

Impuestos

- La tasa de impuestos corporativos considerada fue de 27,0%, vigente a la fecha de valorización.

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: 5,5%, 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 Trancura.
- Tasa de impuestos: 27,0%, 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

- Se agregó el exceso de caja de la Compañía, el cual fue calculado como la diferencia entre la caja total y la caja mínima informada por la Administración a la Fecha de Valorización.
- Se agregó los activos por impuesto corrientes.



5

Resultados

Recomendación del valor justo

20

Recomendación del valor justo

Recomendación del valor justo

De acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración a la Fecha de Valorización, así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango del valor justo al 30 de junio de 2023 se presenta a continuación:

Moneda: '000 CLP	Mínimo	Valor esperado	Máximo
Enterprise Value	13.963.740	15.515.267	17.066.794
+ Exceso de caja	314.233	314.233	314.233
+ Otros activos no operacionales	9.545	9.545	9.545
Equity Value	14.287.518	15.839.045	17.390.572

Para obtener el rango del valor justo, hemos llevado a cabo un análisis de sensibilidad, considerando un rango de +/- 10% en el parámetro.

Valorización Trancura Desarrollo SpA

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basó en información pública, histórica, 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 que no se ha omitido ningún factor que pueda ser relevante.

6

Limitaciones

Limitaciones

22

Limitaciones

1. Sujeto a las restantes limitaciones establecidas a continuación, no tenemos conocimiento de razón alguna que nos haga suponer que los hechos y datos contenidos en este Informe no son correctos.
2. Este Informe se basa en y se limita a nuestro conocimiento y experiencia en valuación y en otras cuestiones incluidas en dicho Informe. No hemos realizado auditoría alguna, ni revisión o recopilación de la información financiera histórica o proyectada incluida en este Informe. Del mismo modo, tampoco expresamos una opinión ni damos certeza con respecto a dicha información. Este informe no constituye una opinión sobre razonabilidad, ni un asesoramiento para inversiones ni un asesoramiento legal. Este Informe no tiene por objetivo su uso para evitar las sanciones que pudieran resultar aplicables conforme a las leyes impositivas estatales o locales aplicables y ni usted o un responsable del impuesto podrán utilizarlo con ese fin.
3. No investigamos el título de propiedad de la empresa o de los activos objeto del presente Informe. Nos hemos basado en manifestaciones del propietario de la empresa o activos y podemos asumir que (i) el título es válido y comercializable, (ii) la empresa y los activos están libres de embargos y gravámenes, (iii) cumplen con todas las leyes y reglamentaciones federales, estatales y locales (incluidas, a título enunciativo, aquellas relacionadas con el uso de la propiedad, el medio ambiente, la zonificación y otros requisitos similares) y (iv) que todas las licencias, certificados de ocupación, autorizaciones y permisos legislativos o administrativos emanados de autoridades federales, estatales o locales u organismos gubernamentales, entidades u organizaciones privadas requeridos para cualquier uso de la propiedad relacionado de cualquier modo con este Informe o con los servicios subyacentes, fueron obtenidos o pueden obtenerse o renovarse. No asumimos responsabilidad alguna por la descripción legal de las propiedades.
4. Este Informe se confeccionó exclusivamente para los fines establecidos en la correspondiente Descripción de Servicios y no podrá ser usado para ningún otro fin. Ni este Informe o fragmento, extracto o resumen de él se podrá dar a conocer al público por cualquier otro medio público o privado sin nuestro consentimiento previo por escrito.
5. Nuestras recomendaciones sobre el valor razonable tienen vigencia a la fecha establecida específicamente en este Informe. Los cambios en las condiciones de mercado pueden dar como resultado variaciones sustancialmente diferentes que las indicadas a la fecha del Informe. No asumimos responsabilidad alguna por los cambios en las condiciones de mercado que ocurran con posterioridad a la fecha del Informe y no tenemos obligación de actualizar el Informe, o nuestras recomendaciones, análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha del Informe, por motivo alguno.
6. No asumimos responsabilidad alguna por la imposibilidad del propietario de ubicar un comprador para su empresa o activo al valor establecido en este Informe.
7. Se nos suministró información oralmente y por escrito, así como datos en formato electrónico, relacionados con la empresa o con los activos que analizamos. Nos hemos basado en esa información para confeccionar este Informe y no tenemos responsabilidad alguna de verificar de manera independiente su exactitud e integridad. No asumimos responsabilidad alguna por la integridad o la exactitud de la información suministrada por otros, incluida su gerencia.
8. Es posible que hayamos extraído determinada información financiera histórica utilizada en nuestra valuación de estados contables auditados o no, que son responsabilidad de la Administración. Los estados contables pueden incluir notas aclaratorias exigidas por los principios contables generalmente aceptados. No hemos verificado de manera independiente la exactitud ni la integridad de los datos extraídos y no expresamos opinión alguna ni brindamos certeza sobre ellos o sobre los estados contables subyacentes.

Resumen ejecutivo	Contexto macroeconómico y de la industria	Metodología de Valorización	Enfoque de ingresos	Resultados	Limitaciones	Anexos
-------------------	---	-----------------------------	---------------------	------------	--------------	--------

Limitaciones

9. Las estimaciones de los flujos de caja incluidas en el presente son para uso exclusivo en el análisis de la valuación y no tienen por objetivo ser utilizadas como pronósticos o proyecciones de operaciones futuras. No realizamos examen o compilación, ni tampoco un trabajo con procedimientos acordados y, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni brindamos certeza con respecto a los datos o los supuestos subyacentes. Además, por lo general, habrá diferencias entre los resultados estimados y los reales, ya que, con frecuencia, los hechos y las circunstancias no ocurren según lo esperado, y esas diferencias pueden ser significativas.
- 10.No asumimos responsabilidad alguna por los juicios en materia de presentación de información financiera e impositiva, que son responsabilidad de la gerencia.
- 11.No estamos obligados a presentar trabajos o servicios adicionales, ni a dar testimonio o comparecer en sede judicial en relación con la empresa, los activos que analizamos, o este Informe.
- 12.No hemos analizado la calidad de la grabación ni el deterioro físico, si lo hubiera, de los elementos subyacentes de grabación de sonido incluidos en la empresa o los activos objeto de este Informe. Los profesionales de valuación no están calificados para detectar tal deterioro ni determinar su efecto. Asimismo, excepto que se haya expresado específicamente en este Informe, no hemos verificado la existencia de originales o duplicados Le recomendamos que contrate a los expertos apropiados para investigar y determinar la calidad y existencia de los elementos físicos y del efecto, si lo hubiera, que pudiera tener el deterioro físico o la falta de elementos sobre la determinación del valor.
- 13.No hemos realizado un dictamen acerca de si hubo violaciones o abuso a las leyes, o reglamentaciones en materia de fraude u otras leyes. No asumimos responsabilidad alguna de prestar asesoramiento legal y le recomendamos que consulte los aspectos legales con su asesor en la materia.

7

Anexos

Derivación de la tasa de descuento

25

Derivación de la tasa de descuento

Cálculo de WACC

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

Donde:

- W_E = Peso relativo de capital
- K_E = Costo del patrimonio
- W_D = Peso relativo de deuda
- K_D = Costo de la deuda después de impuesto

Cálculo costo del capital

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

Donde:

- K_E = Costo del patrimonio
- RF = Tasa libre de riesgo
- β = Riesgo sistemático del patrimonio
- ERP = Premio por riesgo de mercado
- α = Riesgo no sistemático del patrimonio

WACC

La metodología “Weighted Average Cost of Capital” (WACC) mide el costo de financiamiento de una Compañía a través de un promedio ponderado entre el costo de la deuda y el costo del capital.

La magnitud de la tasa de descuento tiene relación con el riesgo de la Compañía. Cuando un inversionista tiene dos opciones de inversión, en donde una es más riesgosa que la otra, preferiría la opción con menor riesgo al menos que la opción riesgosa le reporte el suficiente retorno esperado como para tomarla.

Costo del capital

Para estimar el costo del capital se utilizó el “Capital Asset Pricing Model” (CAPM), el cual establece que el costo del capital es igual a un retorno libre de riesgo más un premio por riesgo de mercado ajustado por el factor de riesgo sistemático (beta).

Tasa libre de riesgo

El rendimiento al vencimiento de un bono del Banco Central de Chile a 20 años (BCU) 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

Hemos considerado un premio por riesgo de mercado (“ERP”) de 5,5%, basado en rendimientos históricos de mercado en el corto y largo plazo, estimaciones futuras, publicaciones recientes de participantes de mercado y estudios académicos.

Costo de la deuda

Para el costo de la deuda, fue obtenido a través de información contemplada por la Administración. Luego, estimamos un costo de deuda después de impuestos, aplicando una tasa de impuestos corporativos de 27%.

Estructura de capital

La estructura de capital considerada en la derivación del WACC fue determinada en base a las estructuras de capital de las compañías comparables.

