

Rentas e Inversiones Baker SpA

Análisis Razonado de los Estados Financieros

por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

1. Análisis de los negocios de Rentas e Inversiones Baker SpA (“Baker” o “Compañía”)

Rentas e Inversiones Baker SpA fue constituida el 2 de diciembre de 2019, como consecuencia de la división de Esmax Distribución SpA (“Esmax”), instancia en la que se separaron los negocios de distribución de combustible y el negocio inmobiliario. El único accionista de Baker es Private Equity I Fondo de Inversión, administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. y en el cual participa como principal aportante Southern Cross Group.

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

Con fecha 1 de septiembre de 2021, se celebraron Juntas Extraordinarias de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA y de su sociedad relacionada Toltén Desarrollo SpA (“Toltén”), sociedades en que Private Equity I, Fondo de Inversión era su único accionista. Las Juntas aprobaron respectivamente la fusión por absorción de ambas sociedades, siendo Toltén absorbida por Baker. Dicha fusión tendría efecto contable a partir del 1 de julio de 2021.

Actualmente, Baker cuenta con un directorio formado por 5 directores y con un contrato de prestación de servicios por parte de Esmax, quien lleva la administración de la Compañía.

El objeto de la inmobiliaria Rentas e Inversiones Baker SpA es el desarrollo de la renta comercial, cuya principal actividad corresponde al arrendamiento de terrenos mediante contratos de largo plazo para estaciones de servicio y sus complementos comerciales (tiendas de conveniencias, farmacias, cadenas de comida rápida, etc.) y el desarrollo de proyectos inmobiliarios para renta dentro de los mismos terrenos, lo que permite la generación de flujos predecibles y estabilizados.

La Compañía, tras su fusión con Toltén, tiene actualmente 90 propiedades de las cuales 85 son terrenos equivalentes a 268.370 m² de GLA, arrendados a Esmax, una de las empresas líderes en la distribución de combustibles a lo largo de Chile y que opera sus estaciones de servicio y tiendas de conveniencia bajo las marcas Petrobras y Spacio 1 respectivamente. Baker cuenta además con contratos de arriendo con distintas cadenas reconocidas a nivel nacional, del rubro de gastronomía y farmacia, por medio de 15 locales comerciales en operación, que representan actualmente aproximadamente el 8% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker. Adicionalmente, se han suscritos nuevos contratos de arrendamiento con cadenas de los rubros mencionados, esperando alcanzar una proporción de ingresos de arriendo de un 20% aproximadamente con cadenas comerciales durante los próximos 3 años. Los terrenos restantes, se encuentran disponibles para el desarrollo de nuevos proyectos. De las 90 propiedades, 33 se ubican en la Región Metropolitana y los restantes 57 en distintas regiones del país.

La inversión en nuevos terrenos o la construcción de espacios comerciales, está supeditado a acuerdos comerciales por medio de contratos de arrendamiento, previo a la compra o desarrollo de los inmuebles, lo que permite mitigar los riesgos de vacancia y volatilidad en los flujos de la Compañía.

2. Resumen del Ejercicio

Con el objeto de reflejar en su contabilidad el valor razonable de las Propiedades de Inversión, se modificó la política contable que se aplica sobre estos activos, pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo a lo señalado por la NIC 40. Por lo tanto, con fecha 31 de marzo de 2021 y con efecto desde el 1 de enero de 2021, se registró un cambio en el criterio contable para la valorización de las Propiedades de Inversión en sus clases de terrenos y construcciones, que ha tenido significativas afectaciones en los estados financieros intermedios de la Sociedad. Por lo anterior, las cifras correspondientes al ejercicio 2020 se encuentran re-expresadas bajo este criterio.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

Se destaca como hito del periodo, la fusión comentada anteriormente, hito que permitió fortalecer los indicadores de la Compañía, aportando a la estabilidad de los flujos y la rentabilidad del negocio de Baker.

Por esta razón, las cifras que se presentan en el siguiente análisis incorporan las partidas de activos, pasivos y resultados de la empresa fusionada a partir del 1 de julio de 2021, no siendo completamente comparativas a nivel de gestión.

El EBITDA al 30 de septiembre de 2021 alcanzó \$4.345 millones, en línea con el obtenido en el mismo periodo del año anterior. La incorporación de la operación proveniente de Toltén durante este tercer trimestre, permitió compensar un incremento extraordinario de gastos que se generaron en Baker producto del desarrollo de ciertos proyectos (no capex) y algunas asesorías puntuales que se llevaron a cabo durante el periodo.

La utilidad del ejercicio por su parte, alcanzó \$2.082 millones, cifra inferior a la utilidad de \$3.370 millones obtenida en septiembre 2020, producto principalmente del impacto de la unidad de reajuste en el resultado acumulado al 30 de septiembre de 2021.

El capex al 30 de septiembre de 2021, consideró desembolsos por \$2.312 millones.

Respecto a los hitos relevantes de Baker, previo a la fusión, se señalan los siguientes hechos:

- Con el objeto de reflejar en su contabilidad el valor razonable de las Propiedades de Inversión de la Compañía, con fecha 1 de enero de 2021, se modificó la política contable que se aplica sobre sus clases de terrenos y construcciones, pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo a lo señalado por la NIC 40. Por lo anterior, las cifras correspondientes al ejercicio 2020 se encuentran re-expresadas bajo este criterio.

- Se destaca también el refinanciamiento de la deuda con Scotiabank y la obtención de un nuevo crédito durante abril de 2021, operaciones que se consolidaron en un solo crédito con estructura bullet por un monto de \$58.855 millones, realizado durante el mes de abril, el cual permitió aumentar la deuda estructural de la Compañía.

En cuanto a los indicadores financieros, cabe mencionar: la deuda financiera neta sobre el patrimonio que alcanzó 1,13x y la cobertura de gastos financieros netos que fue de 15,7x.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

Los activos al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Activos M\$	30-09-2021	31-12-2020 Re-expresado	Var. sept-21/dic-20	
			M\$	%
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.221.192	4.414.090	7.807.102	177%
Otros activos no financieros, corrientes	1.313	7.190	(5.877)	-82%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	812.616	-	812.616	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	-	853	(853)	-
Activos por impuestos	692.558	-	692.558	-
Activos corrientes totales	13.727.679	4.422.133	9.305.546	210%
Activos No Corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	-	36.575	(36.575)	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	237.194	(237.194)	-
Propiedades de Inversión, neto.	115.753.011	105.017.310	10.735.701	10%
Activos no corrientes totales	115.753.011	105.291.079	10.461.932	10%
Total Activos	129.480.690	109.713.212	19.767.478	18%

El total de activos al 30 de septiembre de 2021 alcanzó \$129.481 millones, lo que representa un aumento de \$19.768 millones respecto al cierre de 2020, producto de:

- i. Aumento de Activos Corrientes por \$9.306 millones, explicado principalmente por un incremento del Efectivo y equivalentes al efectivo por \$7.807 millones, cuya fuente proviene de las actividades de la operación, nuevo financiamiento y el efectivo incorporado en la fusión con Toltén, este último tras la venta de uno de sus activos previo a la fusión.
- ii. Aumento de Activos No Corrientes en \$10.462 millones, explicado principalmente por el aumento de las Propiedades de Inversión por \$10.735 millones producto de la fusión de Baker con Toltén.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

Los pasivos al 30 de septiembre de 2021, comparados con las cifras al 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Pasivos M\$	30-09-2021	31-12-2020 Re-expresado	Var. sept-21/dic-20	
			M\$	%
Pasivos Corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	-	29.113.289	(29.113.289)	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	634.472	385.765	248.707	64%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	59.303	36.350	22.953	63%
Pasivos por Impuestos, corrientes	-	118.508	(118.508)	-
Pasivos corrientes totales	693.775	29.653.912	(28.960.137)	-98%
Pasivos No Corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	63.146.627	-	63.146.627	-
Pasivo por impuestos diferidos	20.718.234	19.237.439	1.480.795	8%
Pasivos no corrientes totales	83.864.861	19.237.439	64.627.422	336%
Total Pasivos	84.558.636	48.891.351	35.667.285	73%
Patrimonio				
Capital emitido	8.571.501	7.605.482	966.019	13%
Otras reservas	(1.512.869)	-	(1.512.869)	-
Ganancias acumuladas	37.863.422	53.216.379	(15.352.957)	-29%
Total Patrimonio	44.922.054	60.821.861	(15.899.807)	-26%
Total Pasivos y Patrimonio	129.480.690	109.713.212	19.767.478	18%

Al 30 de septiembre de 2021 el Total de Pasivos y Patrimonio de la Compañía alcanzó \$129.481 millones, cifra superior en \$19.768 millones a su equivalente al 31 de diciembre de 2020. Las principales variaciones son:

- i. Un aumento del total de pasivos por \$35.667 millones, producto de:
 - a. Una reducción de los pasivos corrientes de \$28.960 millones, explicado principalmente por el refinanciamiento de la deuda de la Compañía, contratándose un crédito a 3 años con formato bullet, por un monto de \$58.855 millones que por medio de un instrumento derivado se convierte en UF 2 millones a una tasa de UF+0%.
 - b. Un aumento de los pasivos no corrientes de \$64.627 millones explicado principalmente por el refinanciamiento mencionado en el punto anterior, deuda adicional y la variación del valor razonable del derivado de cobertura de moneda, del pasivo financiero de la Sociedad.
- ii. Una reducción en el Patrimonio por \$15.900 millones producto de:
 - a. El reparto de dividendos por \$24.708 millones en los meses de abril y mayo de 2021, compensado parcialmente por resultados positivos en el periodo
 - b. Disminución de otras reservas en \$1.513 millones producto del efecto negativo del Mark to Market del swap de moneda tomado por Baker, compensado parcialmente por la revalorización de los activos del rubro Propiedades de inversión.
 - c. Incremento de \$966 millones por el capital procedente de la fusión con Toltén.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

4. Análisis del Estado de Resultados por Función

A continuación, se presentan las cifras del Estado de Resultados correspondientes a los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020. Es importante destacar, que, en régimen, los flujos que genera la Compañía son de alta predictibilidad y estabilidad, producto del sólido perfil crediticio de sus arrendatarios.

Al 30 de septiembre de 2021, Baker reportó un EBITDA de \$4.345 millones, y utilidades por \$2.082 millones.

Estado de Resultados M\$	30-09-2021	30-09-2020 Re-expresado	Var. sept-21/sept-20	
			M\$	%
Ingresos de Operación	5.582.515	5.209.577	372.938	7%
Costos de Operación	(1.237.677)	(941.282)	(296.395)	31%
EBITDA	4.344.838	4.268.295	76.543	2%
Depreciación y amortizaciones	-	-	-	-
Resultado de Explotación	4.344.838	4.268.295	76.543	2%
Otras ganancias (pérdidas)	351.231	845.461	(494.230)	-58%
Gasto financiero neto	(310.135)	(362.546)	52.411	-14%
Resultado por unidades de reajuste	(1.667.189)	(397.464)	(1.269.725)	319%
Diferencias de cambio	(62)	-	(62)	-
Participación en ganancia (Pérdida) de empresas asociadas	-	(2.158)	2.158	-
Resultado fuera de explotación	(1.626.155)	83.293	(1.709.448)	-
Resultado antes de impuestos	2.718.683	4.351.588	(1.632.905)	-38%
Gastos por impuestos a las ganancias	(636.674)	(981.534)	344.860	-35%
Ganancia (pérdida)	2.082.009	3.370.054	(1.288.045)	-38%

Al 30 de septiembre de 2021, las principales variaciones comparadas al mismo periodo del ejercicio anterior son las siguientes:

- Los Ingresos de Operación, de los cuales un 94% proviene de contratos de arrendamiento con Esmax, tuvieron un aumento en torno al 7% explicado por el incremento de la Unidad de Fomento y por nuevos contratos de arrendamiento, principalmente de aquellos provenientes de Toltén.
- Los Costos de Operación se incrementan en un 30% principalmente por un mayor gasto extraordinario de asesorías, lo cual corresponde a gastos puntuales para desarrollar el negocio.
- Las otras ganancias (pérdidas) fueron de \$351 millones, compuesta en su totalidad por aplicación del valor razonable en las propiedades de inversión.
- Prácticamente la totalidad del resultado por unidades de reajuste refleja la revalorización de la UF asociada al pasivo financiero.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

5. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

A continuación, se presenta el Estado de Flujo de Efectivo, correspondiente a los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020:

Flujo de Efectivo M\$	30-09-2021	30-09-2020 Re-expresado	Var. sept-21/sept-20	
			M\$	%
Flujo originado por actividades de la Operación	5.285.309	4.646.692	638.617	14%
Flujo originado por actividades de la Inversión	(1.474.776)	(692.391)	(782.385)	113%
Flujo originado por actividades de Financiamiento	3.996.569	(430.747)	4.427.316	-
Flujo Neto total del Período	7.807.102	3.523.554	4.283.548	122%
Saldo Inicial de efectivo	4.414.090	445.056	3.969.034	
Saldo Final de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	12.221.192	3.968.610	8.252.582	208%

Al 30 de septiembre de 2021, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de \$12.221 millones que se compara en forma positiva por el saldo de \$3.968 millones del mismo periodo 2020, generado por:

- Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de \$5.285 millones, derivados principalmente de los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios compensado en parte por los pagos a proveedores de servicios.
- Las actividades de inversión generaron un flujo neto negativo de \$1.475 millones correspondiente a mayores inversiones en proyectos.
- Las actividades de financiamiento generaron un flujo neto positivo de \$3.997 millones, proveniente del nuevo crédito, compensado parcialmente por el pago de dividendos.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

6. Indicadores Financieros

A continuación, se presentan los principales indicadores financieros al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020. Corresponde mencionar que aquellos indicadores que consideran partidas de resultados son calculados en base a 12 meses móviles.

Indicadores Financieros		Unidad	30-09-2021	31-12-2020	Var %
Liquidez	(1) Liquidez corriente	(veces)	19,8	0,1	-
	(2) Pasivo Total/ Patrimonio neto	(veces)	1,9	0,8	134%
Endeudamiento	(3) Deuda financiera neta / Patrimonio neto	(veces)	1,1	0,4	179%
	(4) Deuda financiera neta / Ebitda	(veces)	8,7	4,3	103%
	(5) Cobertura de gastos financieros netos	(veces)	13,6	11,9	14%
Composición de pasivos	(6) Pasivo corto plazo / Pasivo total	(%)	0,8%	60,7%	-99%
	(7) Pasivo largo plazo / Pasivo total	(%)	99,2%	39,3%	152%
	(8) Deuda bancaria / Pasivo total	(%)	74,7%	59,5%	25%
Rentabilidad	(9) Rentabilidad del patrimonio	(%)	27,9%	22,7%	23%
	(10) Resultado Operacional / AFN	(%)	5,0%	5,5%	-8%
Gestión de Ingresos	(11) NOI últimos doce meses	(MM\$)	6.672	6.171	8%
	(12) Margen NOI últimos doce meses	(%)	87,1%	88,1%	-1%

1.0 LIQUIDEZ

- (1) Liquidez corriente se define como los activos corrientes sobre los pasivos corrientes. Crece debido al refinanciamiento de la deuda de corto plazo y a la caja disponible debido a la fusión.

2.0 ENDEUDAMIENTO

- (2) Pasivo total sobre el patrimonio neto. Se incrementa debido al aumento de los pasivos y a la reducción del patrimonio con respecto a diciembre 2020.
- (3) Deuda financiera menos efectivo y efectivo equivalente sobre el patrimonio total. Aumenta producto de la mayor base de deuda posterior al refinanciamiento.
- (4) Deuda con instituciones financieras menos efectivo y efectivo equivalente sobre el EBITDA. Aumenta principalmente por el aumento de pasivos mencionado en el punto anterior.
- (5) Razón de EBITDA sobre [costos financieros menos ingresos financieros] aumenta producto de una disminución en gastos financieros y crecimiento del EBITDA.

3.0 RATIOS PASIVOS

- (6) Porcentaje de deuda con vencimiento en el corto plazo (menor o igual a 1 año) sobre pasivo total. Se reduce considerablemente debido al refinanciamiento de la deuda de corto plazo.
- (7) Porcentaje de deuda con vencimiento en el largo plazo (mayor a 1 año) sobre pasivo total. Está inversamente relacionado al ratio anterior.
- (8) Razón de deuda bancaria sobre pasivo total. Se incrementa ya que la deuda financiera fue el pasivo que se incrementó en mayor medida.

4.0 RATIOS DE RENTABILIDAD

- (9) Razón de Utilidad neta del ejercicio sobre Patrimonio, aumenta principalmente producto de la disminución en el patrimonio.
- (10) Razón de Resultado de Explotación del ejercicio sobre Propiedades de Inversión. Aumenta parcialmente producto de los resultados positivos del periodo.

5.0 NOI

- (11) Net Operating Income: considera los ingresos de operación menos los Costos de Operación, excluyendo los servicios de terceros no vinculados a los activos inmobiliarios.
- (12) Margen NOI: se calcula como ingresos de operación de los últimos 12 meses sobre Net Operating Income.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

7. Covenants

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

1. Leverage Financiero = Deuda Financiera Neta / Patrimonio $\leq 2,2x$.
2. Cobertura = EBITDA / Gastos Financieros Netos $\geq 2,5x$.

Los indicadores al 30 de junio de 2021, son los siguientes:

1. Leverage Financiero = 1,42x.
2. Cobertura = 11,60x.

8. Descripción de los Negocios

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

El principal arrendatario de Rentas e Inversiones Baker es Esmax Distribución SpA, licenciataria de la marca Petrobras y Spacio1 en Chile y tercer operador de estaciones de servicio a nivel nacional. Al 30 de septiembre de 2021, existen 85 contratos de arrendamiento entre estas dos sociedades, y adicionalmente cuenta con 5 terrenos disponibles para el desarrollo futuro de proyectos.

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 SpA presenta una importante diversificación geográfica, con ubicaciones distribuidas en distintas ciudades de Arica a Punta Arenas. En particular, la Región Metropolitana cuenta con el 38% de las ubicaciones.

El 92% de los terrenos se ubica en zonas urbanas y céntricas, con un alto flujo vehicular y peatonal, lo cual genera un atractivo para el desarrollo comercial de las ubicaciones. El restante 8% se ubica en sectores estratégicos de carreteras.

Estructura de contratos de largo plazo

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

El portafolio de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA tiene un plazo promedio que supera los 19 años y representan aproximadamente el 92% de los ingresos de Baker. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual en UF. El restante 8% de los ingresos de la Compañía provienen de arrendamientos de espacios comerciales a cadenas reconocidas a nivel nacional, como Farmacias Cruz Verde, Papa John's, entre otros.

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

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

9. Fuentes de Financiamiento

Baker tiene acceso a financiamiento principalmente a través de bancos locales, cuya disponibilidad dependerá de las líneas de crédito que sean aprobadas por cada entidad financiera.

Durante el mes de febrero de 2021, Rentas e Inversiones Baker SpA fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1192. La Compañía inscribió dos líneas de bonos, de 10 y 30 años, por un monto máximo de MMUF 2,0, las cuales se encuentran vigentes y sin valores colocados.

Con fecha 13 de abril de 2021, la Compañía cerró una re-denominación del crédito vigente y un desembolso de un nuevo crédito, con Scotiabank. La operación consolidó una operación por un monto de \$58.855 millones a un plazo de tres años con estructura bullet. La operación también consideró la contratación de un derivado de cobertura de moneda, transformando la deuda en MMUF 2,0 a tasa de interés de UF+ 0%.

10. Análisis de Riesgo de Mercado

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.

I. Riesgo de mercado

i. Seguros Contratados

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

II. Riesgo Financiero

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 y 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.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

iii. Riesgo de Crédito

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

iv. Riesgo por Liquidez

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

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

Continuamente se 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 septiembre de 2021, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en UF, y posee un plazo promedio en torno a los 2,5 años

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

30.09.2021	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Obligaciones Bancarias	-	60.176.740	-	-	60.176.740
M\$	-	60.176.740	-	-	60.176.740
%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%

31.12.2020	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Obligaciones Bancarias	29.113.289	-	-	-	29.113.289
M\$	29.113.289	-	-	-	29.113.289
%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%