

MEMORIA ANUAL 2022

IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA



Nombre o Razón Social	Rentas e Inversiones Baker SpA
Domicilio	Avenida El Bosque Norte 0211, oficina 201, Las Condes, Santiago de Chile.
Tipo de Sociedad	Sociedad por Acciones
Registro Único tributario (RUT)	77.104.934-6
Código Postal	7550092
Teléfono	+562 2402 4900
Inscripción Registro de Valores CMF	Nº 1.192 del 11 de febrero de 2021
Auditores Externos	PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA
Capital Suscrito y Pagado (miles de pesos)	M\$ 9.492.478
Sitio Web	www.bakercomercial.cl
Correo Electrónico	michael.quigley@bakercomercial.cl
Contacto de Relación con Inversionistas	Michael Quigley - Subgerente de Administración y Finanzas
Dirección Web Inversionistas	www.bakercomercial.cl
Clasificadoras de Riesgo	Humphreys Clasificadora de Riesgo Ltda. (AA-) Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda. (A+)

OBJETO SOCIAL

Efectuar toda clase de inversiones en bienes 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. 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.

ACERCA DE ESTA MEMORIA ANUAL

A continuación, presentamos la Memoria Anual 2022 de Rentas e Inversiones Baker SpA correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022. Esta memoria refleja la gestión y el resultado financiero, habiendo sido realizada conforme a lo estipulado en la Norma de Carácter General (NCG) N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). En este documento se denominará a Rentas e Inversiones Baker SpA indistintamente como "Rentas e Inversiones Baker", "Baker", "Compañía" o "Sociedad".

CONTENIDOS



01

NUESTRA EMPRESA

Mensaje del Presidente	05
Directorio	06
Administración	07
Organigrama	07
Malla Societaria	08
Nuestra Historia	09
Hitos Destacados del 2022	10

02

NUESTRO NEGOCIO

Entorno Macroeconómico	12
Sector Inmobiliario Nacional	13
Descripción de los Negocios	15

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

Plan Estratégico	17
Principales Cifras	18
Resultados	19
Plan de Inversiones	20
Financiamiento	21
Análisis de Riesgo	22
Información de Interés	24
Documentos Constitutivos	29
Propiedades e Instalaciones	29
Declaración de Responsabilidad	31

04

ESTADOS FINANCIEROS

Informe del Auditor Independiente	33
Estados Financieros	34

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

04

ESTADOS FINANCIEROS



01

NUESTRA EMPRESA

Mensaje del Presidente
Directorio
Administración
Organigrama
Malla Societaria
Nuestra Historia
Hitos Destacados 2022

05
06
07
07
08
09
10





MENSAJE DEL PRESIDENTE



Estimados accionistas:

Tenemos el agrado de presentarles la Memoria Anual 2022 de Rentas e Inversiones Baker SpA ("Baker" o "la Compañía").

Baker es una empresa dedicada al negocio de renta inmobiliaria, cuyo enfoque se centra en el arrendamiento, compra y desarrollo de propiedades a nivel nacional, mediante la generación de contratos de renta comercial que permitan generar un flujo estable, predecible y continuo en el tiempo. Nos especializamos en el arriendo de terrenos y espacios comerciales a estaciones de servicio, junto con cadenas de retail de reconocida trayectoria y presencia a nivel nacional, principalmente en los rubros de comida rápida, farmacias y servicios. Nuestro objetivo principal es mejorar la calidad de vida de las personas, ofreciendo espacios comerciales que sean cómodos, seguros y convenientes, ofreciendo diversos servicios para satisfacer las necesidades de nuestros clientes, tanto en las ciudades donde operamos como en las principales carreteras de Chile.

El portafolio inmobiliario de Baker consta de 88 terrenos, diversificados geográficamente de Arica a Punta Arenas, con operaciones en zonas de alto potencial inmobiliario, tanto en la Región Metropolitana como en las principales regiones del país. Durante el 2022, Baker finalizó la construcción de una nueva estación de servicio en la comuna de Frutillar, además del desarrollo y construcción de dos nuevos stripcenters en las comunas de La Florida y Punta Arenas. Adicionalmente, durante este año se desarrollaron dos nuevas tiendas en formato stand alone en las ciudades de Ovalle y Copiapó, las cuales vienen a complementar la operación de nuestro arrendatario ancla en dichas ubicaciones, Esmax Distribución SpA ("Esmax"), licenciataria de Petrobras en Chile.

Por otro lado, durante el 2022, hemos continuado fortaleciendo nuestro equipo para poder desarrollar nuestro plan estratégico y consolidarnos como la principal empresa arrendadora de los terrenos de la red de estaciones de servicio de Esmax. Junto con lo anterior, la Compañía continuó enfocándose en el desarrollo y arrendamiento de sus locales comerciales, solidificando su relación de largo plazo con diferentes cadenas de retail, tales como Cruz Verde, Melt, Taco Bell, Papa John's, G&N Brands, Subway, entre otras. Con este objetivo en el centro de sus prioridades, Baker ha podido rentabilizar los metros cuadrados arrendables de su portafolio de terrenos, generando polos comerciales con mayor cantidad y calidad de servicios.

A nivel macroeconómico, el año 2022 fue especialmente desafiante. La economía y mercado financiero chileno estuvieron influenciados por ciertos eventos globales y locales de gran impacto. Las repercusiones de la guerra de Rusia en Ucrania, sumado a un alza histórica para los últimos 40 años respecto a la inflación mundial y nacional, llevó a los bancos centrales, incluyendo el chileno, a elevar a una velocidad sin precedentes sus tasas de interés referenciales, lo cual impactó directamente en la alta volatilidad exhibida del peso chileno en su relación de tipo de cambio al dólar estadounidense y otras monedas. A nivel local, dicha alza sostenida de las tasas referenciales de interés se viene observando desde el año 2021, producto del sobrecalentamiento que exhibió la economía chilena, en gran parte explicado por la inyección sin precedentes de sobre US\$ 50.000 millones a la economía local, producto del retiro de ahorros desde los fondos de pensiones. Sumado a lo anterior, en el mercado inmobiliario chileno

se observaron fenómenos de diversa índole, destacando la significativa alza en los costos de construcción, las fuertes caídas en los valores de capitalización de aquellos fondos inmobiliarios expuestos a grandes portafolios de oficinas y retail, quiebras y reorganizaciones empresariales de reconocidas inmobiliarias y constructoras nacionales, además de la ralentización del mercado hipotecario residencial. Sin perjuicio de todo lo anterior, el negocio en el cual Baker se desempeña demostró una vez más su notable estabilidad y resiliencia, producto de la estructura de sus contratos de arrendamiento de largo plazo, los cuales están protegidos de la inflación, al tener indexado dichos contratos en Unidades de Fomento (UF), así como su rigurosa selectividad y desarrollo de superficies arrendables con arrendatarios de alto estándar operativo y crediticio. Como resultado, la Compañía obtuvo un NOI de UF 251.017 y un EBITDA de UF 201.523, resultados que sustentan la calificación de riesgo AA- de Humphreys y A+ de Feller Rate.

Adicionalmente, y en línea con el plan estratégico de Baker, se invirtieron durante el 2022 UF 125.000. Para el año 2023, se proyecta una inversión sobre las UF 150.000, las cuales se irán efectuando a medida que la situación y contexto de mercado inmobiliario lo permita. Dichos recursos se proyectan invertir en la construcción, desarrollo y arriendo de metros cuadrados comerciales, en formatos stand alone y stripcenter en la actual red de terrenos de la Compañía, acentuando la diversificación de la matriz de ingresos de Baker. De esta forma, desde el año 2025 en adelante, la Compañía pretende sumar sobre 5.000 m² adicionales de renta comercial a su actual

portafolio, la cual tiene como elemento central, seguir entregando un constante flujo de dividendos a sus accionistas.

Queremos expresar nuevamente nuestro agradecimiento a nuestros clientes, proveedores, colaboradores y accionistas de la Compañía, por su lealtad durante el año 2022. En Baker, estamos firmemente comprometidos y confiados en fortalecer nuestro negocio de renta inmobiliaria a través de nuestros distintos formatos, manteniendo el objetivo de establecer relaciones de largo plazo con nuestros clientes y colaboradores y generando valor para nuestros accionistas.

Reciban un cordial saludo,

JAIME JUAN BESA BANDEIRA
Presidente del Directorio

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

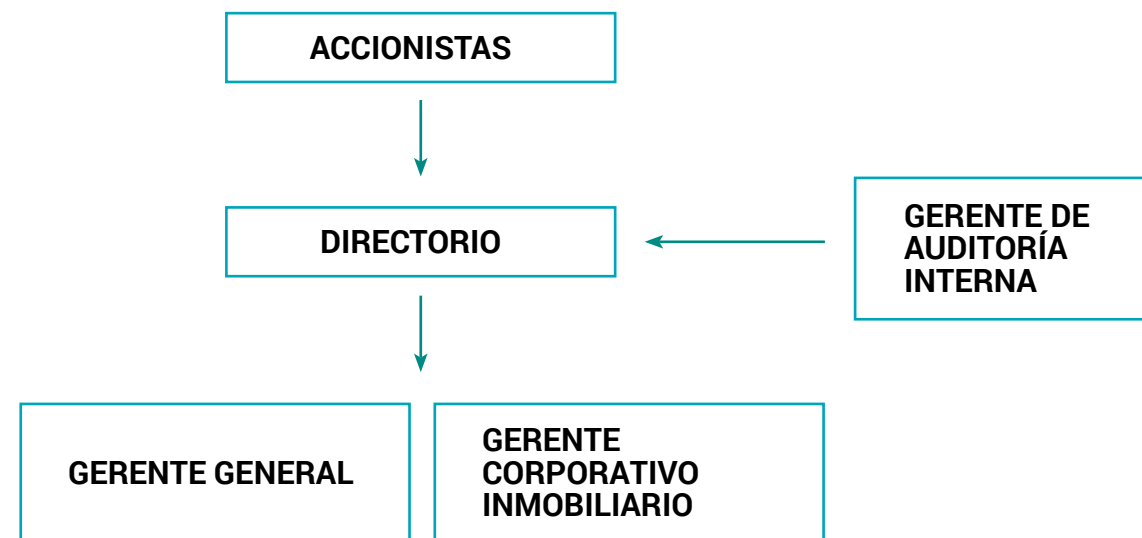
MARCHA DE LA COMPAÑÍA ESTADOS FINANCIEROS

04



DIRECTORIO

La Compañía cuenta con la siguiente estructura de Gobierno Corporativo:



El Directorio de Rentas e Inversiones Baker SpA fue renovado en la Junta Ordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el día 29 de abril de 2022.

Jaime Besa Bandeira, Juan Juanet Rodríguez, Marcos Mulcahy, José Tomás Edwards Alcalde y Alberto Corona Campodónico, durarán tres años en el ejercicio de sus funciones.

<p>Jaime Juan Besa Bandeira PRESIDENTE</p>	<p>Juan Alfonso Juanet Rodríguez DIRECTOR</p>	<p>José Tomás Edwards Alcalde DIRECTOR</p>	<p>Marcos Alfredo Mulcahy DIRECTOR</p>	<p>Alberto Felipe Corona Campodónico DIRECTOR Y GERENTE GENERAL</p>
<p>Rut: 15.377.652-0 Ingeniero Civil Estructural 23/07/2020</p>	<p>Rut: 6.816.977-1 Ingeniero Comercial 23/07/2020</p>	<p>Rut: 9.842.648-5 Ingeniero Comercial 23/07/2020</p>	<p>Rut: Extranjero Licenciado en Economía 23/07/2020</p>	<p>Rut: 9.875.099-1 Ingeniero Comercial 29/04/2022</p>





ADMINISTRACIÓN

Alberto Felipe Corona Campodónico
DIRECTOR Y GERENTE GENERAL



Rut: 9.875.099-1
Ingeniero Comercial
DIRECTOR
29/04/2022
GERENTE GENERAL
26/10/2022*

Fabiola Andrea González Leal
GERENTE DE AUDITORÍA INTERNA



Rut: 12.485.995-6
Contador Auditor
03/05/2021

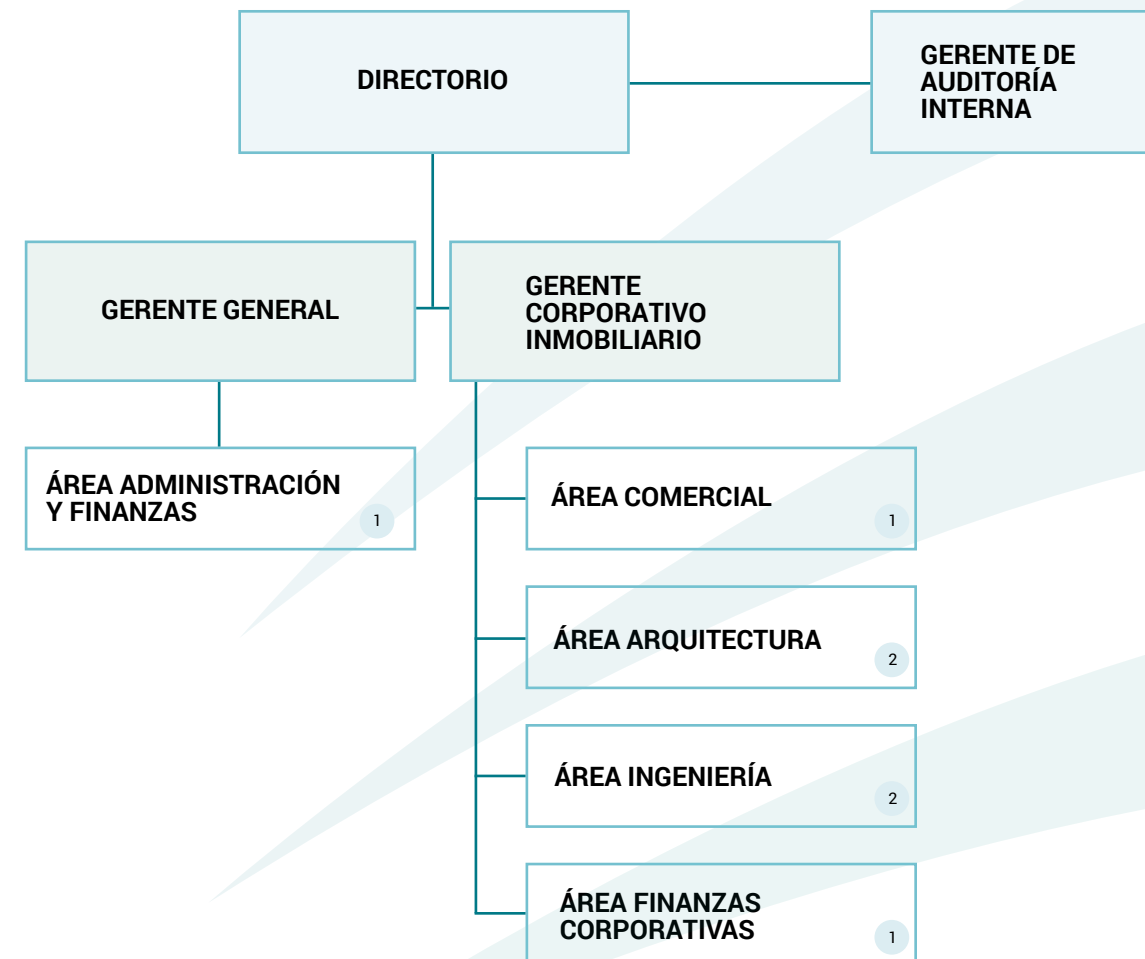
Patricio José Ábalos Lira
GERENTE CORPORATIVO INMOBILIARIO



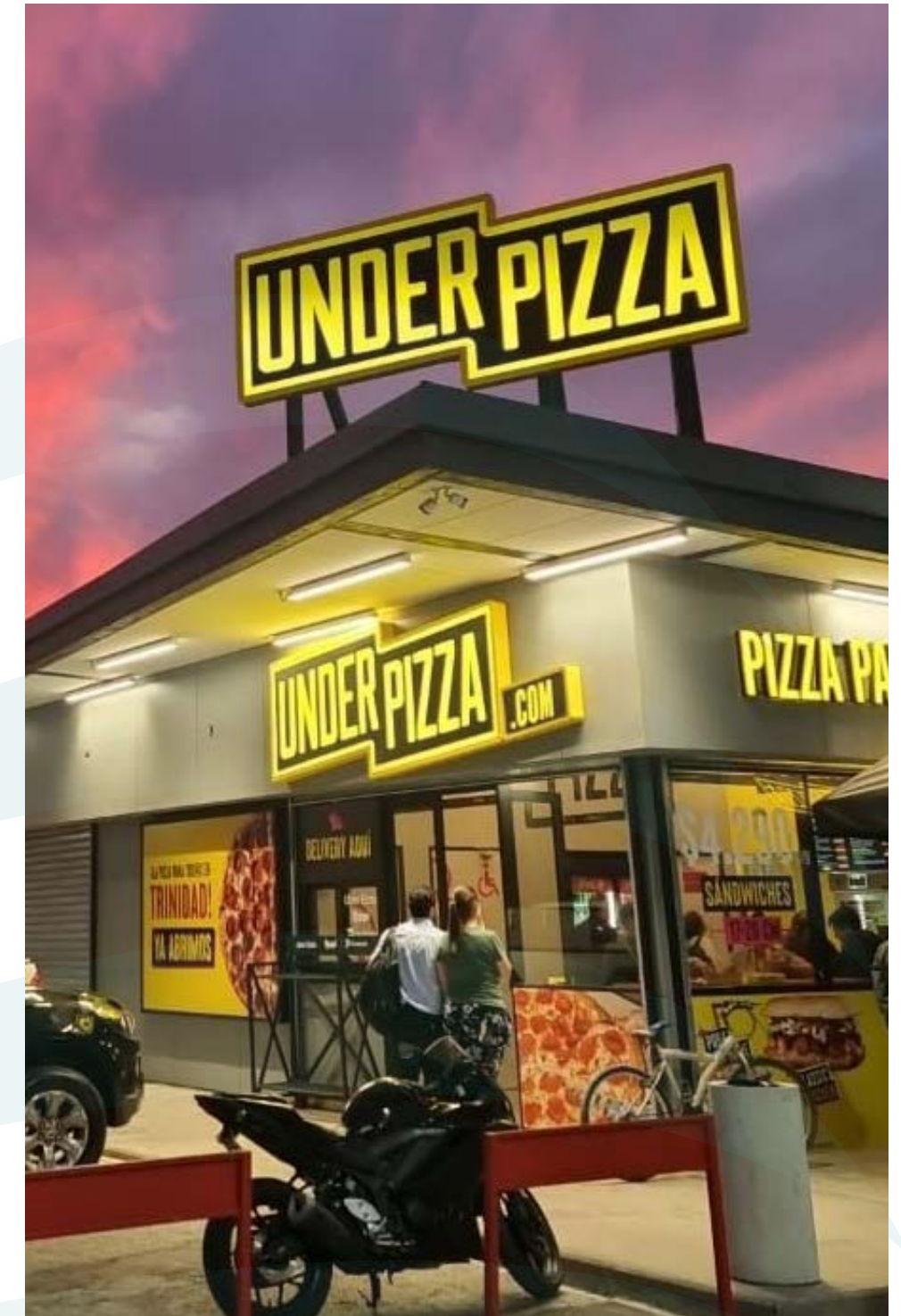
Rut: 16.098.873-8
Ingeniero Comercial
02/12/2019**

ORGANIGRAMA

Baker posee una estructura liviana de costos y su planta permanente de colaboradores consiste de 9 personas organizadas en el siguiente esquema:



X Cantidad de personas por área.



*Ejecutivo principal informado a la CMF.

**Fecha en calidad de Representante Legal, pero contratado por Baker el 01/04/2022.

01

NUESTRA EMPRESA

02

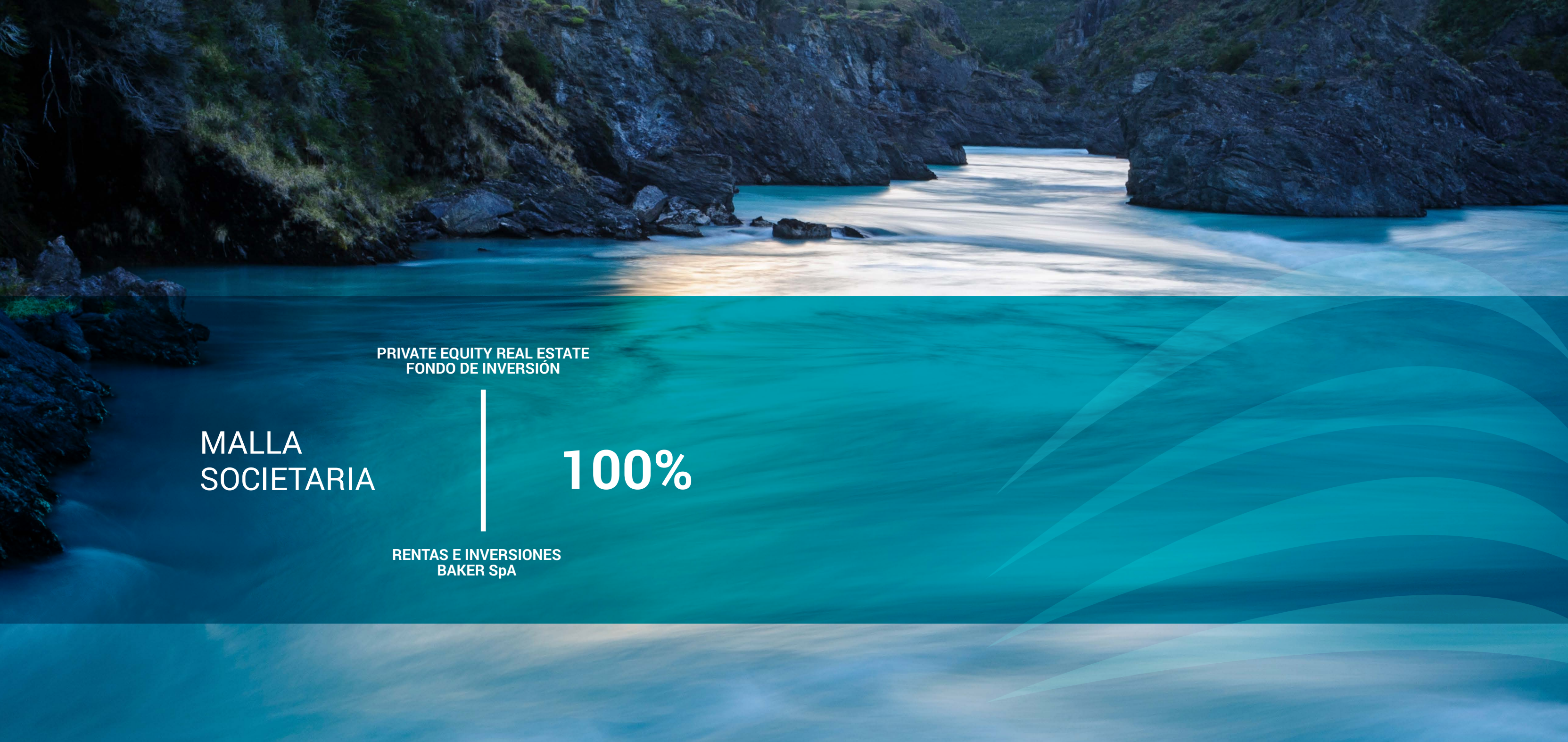
NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

04

ESTADOS FINANCIEROS



PRIVATE EQUITY REAL ESTATE
FONDO DE INVERSIÓN

MALLA
SOCIETARIA

100%

RENTAS E INVERSIONES
BAKER SpA

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA ESTADOS FINANCIEROS

04



NUESTRA HISTORIA



1913

La primera empresa de distribución de combustible en Chile, West Oil, se conforma como sociedad anónima.

1945

West Oil cambia su nombre y comienza a llamarse Standard Oil Company, la que abarcaba todos los aspectos de la comercialización del negocio del petróleo, desde la producción, el transporte, la refinación, hasta la venta final de los productos.



1948

Un nuevo cambio de razón social da paso a ESSO Chile, que se convirtió en la primera distribuidora de combustibles del país.



1973

Esso se integró dentro de la corporación Exxon y hasta el día de hoy es una conocida marca de combustibles y lubricantes, perteneciente a ExxonMobil Corporation, cuyas filiales en el mundo se siguen denominando Esso, a excepción de Estados Unidos, donde se conoce por la marca Exxon.



2008

Después de casi un siglo de operación, ExxonMobil completó la venta de todos sus activos en Chile a Petrobras.



2017

El 4 de enero de 2017 se oficializó la adquisición de los derechos de la empresa Petrobras Chile Distribución por parte de Inversiones Arion, cuyo único accionista era Private Equity I FI, administrado por Ameris Capital. Así, se inició el negocio a través de la sucesora, Esmax Distribución, cuyo acuerdo contemplaba licencias para mantener las marcas Petrobras, Spacio1 y Lubrax.



2019

Durante ese año, se ejecuta la división del negocio inmobiliario respecto del negocio de distribución de combustibles, creándose Rentas e Inversiones Baker SpA. Dicha sociedad nace con el objetivo de crear una unidad de negocio de renta inmobiliaria estabilizada, enfocada en un horizonte de largo plazo, cuyo upside de negocio fuese desarrollar metros cuadrados adicionales de renta inmobiliaria respecto a la red de estaciones de servicio que se adquirieron y construyeron en los cerca de 100 años de historia en el rubro de distribución de combustibles.

Es así cómo, el 2 de octubre, la subsidiaria Esmax Industrial SpA, realizó una reestructuración societaria, de la que surgieron cuatro nuevas compañías: Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA, Liucura Desarrollo Industrial SpA, Toltén Desarrollo Industrial SpA y Loa Desarrollo Industrial SpA.

Luego, el 2 de diciembre, Esmax Distribución SpA, 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 Rentas SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Petorca Desarrollo SpA.



2020

En septiembre, Baker obtiene sus primeras clasificaciones de riesgo con categorías A+ (Feller Rate) y A+ (ICR), demostrando su sólida posición financiera y estable perfil de negocios. Con el objetivo de aunar los activos en una sola razón social, el 1 de septiembre de 2020 Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA es absorbida por su matriz Rentas e Inversiones Baker SpA, traspasándole sus activos en el acto.

2021

Durante el mes de febrero, Baker fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) bajo el número 1192. La Compañía inscribió dos líneas de bonos, de 10 y 30 años, por un monto máximo de UF 2 millones.

En abril de ese año, Rentas e Inversiones Baker SpA reestructuró su deuda, lo cual consistió en la redenominación del crédito vigente y el desembolso de un nuevo crédito, con Scotiabank. La operación consolidó una operación por un monto de \$58.820 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 UF 2 millones a tasa de interés de UF + 0%.

Con el fin de fortalecer sus líneas de negocio, el 1 de septiembre de 2021 se fusiona Rentas e Inversiones Baker SpA con Toltén Desarrollo y Rentas SpA, incorporando 7 inmuebles de los cuales 5 poseen contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA.



HITOS DESTACADOS DE 2022



CAMBIO EN LA ADMINISTRACIÓN Y DIRECTORIO DE BAKER

En la Junta Ordinaria de Accionistas del 29 de abril se aprobó renovar el Directorio de Baker, quedando integrado por los señores Jaime Besa Bandeira, Juan Juanet Rodríguez, Marcos Mulcahy, José Tomás Edwards Alcalde y Alberto Corona Campodónico, quienes durarán tres años en el ejercicio de sus funciones.

El 25 de octubre Edgardo Andrés Escobar Aguirre presentó su renuncia al cargo de Gerente General de la Compañía y al día siguiente, el Directorio acordó designar como nuevo Gerente General a Alberto Corona Campodónico. Asimismo, durante el año, la empresa contrató por primera vez personal propio, incorporando en abril un equipo de 9 personas a tiempo completo.



DIVISIÓN ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA ENTRE BAKER Y ESMAX

Durante el 2022 y con la mencionada contratación de personal propio en Baker, la Compañía se separó administrativamente de Esmax. El objetivo de esta división fue focalizar el negocio de ambas empresas, Esmax gestionando el negocio de la distribución de combustible y Baker desarrollando el negocio de renta inmobiliaria.



NUEVA ESTACIÓN DE SERVICIO EN FRUTILLAR

Rentas e Inversiones Baker construyó en un terreno de 3.465 m² en la ciudad de Frutillar, Región de Los Lagos, una nueva estación de servicio, con el objetivo de celebrar un contrato de arrendamiento a 20 años plazo con Esmax.



INVERSIÓN DE UF 125.000 EN EL DESARROLLO DE DISTINTAS PROPIEDADES CON LO QUE SUMA 274.105 m² DE TERRENOS

En el contexto del plan de inversiones de la Sociedad, Baker firmó contratos de arrendamiento para el desarrollo de proyectos en formato stand alone con distintas cadenas del rubro gastronómico y farmacias, destacando Farmacias Cruz Verde, G&N Brands, Papa John's, Taco Bell, Subway, Melt, entre otras marcas de reconocida presencia nacional, las cuales vienen a complementar y potenciar el pool de productos que actualmente ofrece la red de estaciones de servicios bajo la marca Petrobras. Se desarrollaron 6 locales nuevos en Copiapó (2), Ovalle, Iquique, Pudahuel y Puente Alto. Se suma a esto el desarrollo de dos stripcenters en La Florida y Punta Arenas, respectivamente, con una inversión de UF 93.000. Estos proyectos de escala vecinal, se estiman que entren en operación a fines del primer semestre 2023.

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA ESTADOS FINANCIEROS

04



02

NUESTRO NEGOCIO

Entorno Macroeconómico	12
Sector Inmobiliario Nacional	13
Descripción de los Negocios	15





ENTORNO MACROECONÓMICO⁴

2,4%

CRECIMIENTO ANUAL PIB

12,8%

INFLACIÓN ANUAL

11,25%

TASA POLÍTICA MONETARIA

A casi tres años de haberse iniciado la pandemia sanitaria producto del Covid-19, la economía mundial aún no logra recuperarse del todo, exhibiendo cifras dispares respecto a sus crecimientos anuales. Durante el 2022, el crecimiento económico mundial fue de un 3,2%, pero con perspectivas de mayor ralentización con miras al 2023, producto de la agresiva y veloz alza de tasas de interés en los distintos mercados internacionales. La inflación, tanto en Chile como en el mundo fue muy superior a lo previsto, lo que se explica por diversos factores tales como: quiebre de cadenas logísticas producto de las repercusiones de la guerra de Ucrania; fuerte desaceleración de la economía China, debido a nuevas medidas de confinamientos; fuerte aumento de las bases monetarias de los países avanzados; potencial crisis del sector inmobiliario a nivel global producto de la agresiva alza de tasas de interés, entre otros factores.¹

En Europa, el contexto de guerra obligó a los países a endurecer las políticas monetarias, así como a reducir las importaciones de gas ruso, generando una fuerte alza en los precios de la energía. Por su parte, en Estados Unidos, la principal economía mundial finalizó el año 2022 con un alza del PIB de 1,8%, un dólar muy volátil y una inflación alta, equivalente a un 6,5% interanual, la que en parte se explica por la gran resiliencia de su mercado laboral.

La economía chilena, según las cifras del Banco Central, finalizó el 2022 con un crecimiento del 2,4% del PIB y con una inflación acumulada anual del 12,8%, la más alta registrada desde 1991. Adicionalmente, el PIB per cápita chileno cerraría el 2022 en US\$ 15.603, equivalente a niveles no vistos desde el 2013 (US\$ 15.743).²

Para 2023 se proyecta que la inflación en las economías OCDE se sitúe entre el 6,6% y el 9,5%, con una tasa de crecimiento real del 2,9%, una vez que se endurezcan aún más las políticas monetarias en los principales bancos centrales del mundo.

En Chile, durante el año 2022, la cuenta corriente registró un déficit de US\$ 27.102 millones, equivalente al 9,0% del PIB. El resultado se explicó por las rentas de la inversión extranjera en Chile y el déficit de la balanza comercial de servicios. En el caso de la inversión, ésta disminuyó un 0,3%, explicada principalmente por una menor acumulación de existencias, la que alcanzó un 0,6% del PIB, a precios del año anterior. Por otro lado, se observa en los resultados 2022 de la Corporación Nacional del Cobre (Codelco) excedentes por US\$ 2.746 millones, una disminución de 62,9% al comparar la misma cifra con el año 2021, equivalente a US\$ 7.394 millones.³

¹ Fuente: Banco Mundial <https://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2022/06/07/stagflation-risk-rises-amid-sharp-slowdown-in-growth-energy-markets>

² Fuente: Fondo Monetario Internacional <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2022/October>

³ Fuente: Codelco <https://www.codelco.com>

⁴ Fuente: Banco Central de Chile <https://www.bcentral.cl/web/banco-central/areas/estadisticas/balanza-de-pagos-y-posicion-de-inversion-internacional>, <https://www.bcentral.cl/web/banco-central/areas/estadisticas/cuentas-nacionales-trimestrales>



SECTOR INMOBILIARIO NACIONAL RENTA COMERCIAL



Para la industria inmobiliaria chilena, el año 2022 fue un año especialmente complejo y desafiante. Sólo en el sector residencial de viviendas nuevas, en la Región Metropolitana se observó una disminución de ventas desde 28.007 unidades en el 2021, a 16.733 el 2022⁵, equivalentes a una disminución sobre el 40% interanual. Esto, sumado a reorganizaciones empresariales y quiebras de connotadas inmobiliarias y constructoras de la plaza local, hacen que las estimaciones de inversión para este 2023 de la Cámara Chilena de la Construcción, disminuyan alrededor de un 6,3% anual. Dentro de los principales factores, se encuentran la relevante alza sobre 35% en términos reales de los costos de construcción de los proyectos⁶, escasez y restricción de financiamientos para nuevos desarrollos, incertidumbre en el contenido y resultado de potenciales reformas tributarias, de pensiones y proceso constituyente en curso, junto con falta de certeza jurídica respecto a los permisos de edificación ya aprobados.

Respecto al rubro de renta comercial, dicho sector se divide principalmente en 3 grandes clases de activos inmobiliarios: Retail, Oficinas e Industrial. Los tres están influenciados en distintas magnitudes por el contexto político y económico nacional e internacional, en el que las condiciones económicas apuntaron a un ciclo estanflacionario (nulo crecimiento económico y alta inflación de precios) que podría conducir a una recesión, a pesar de una mejora sustancial en las condiciones sanitarias y de reapertura de las industrias durante el 2022. Esta es una tendencia global en la que los bancos centrales pueden imponer políticas no convencionales para cumplir con su mandato de estabilidad de precios, llevando las tasas de interés a niveles históricamente altos e interviniendo en los mercados de divisas, lo que en última instancia podría tener un impacto negativo en los segmentos de consumo e inversión, así como también en el sector inmobiliario.

⁵ Fuente: Colliers

⁶ Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

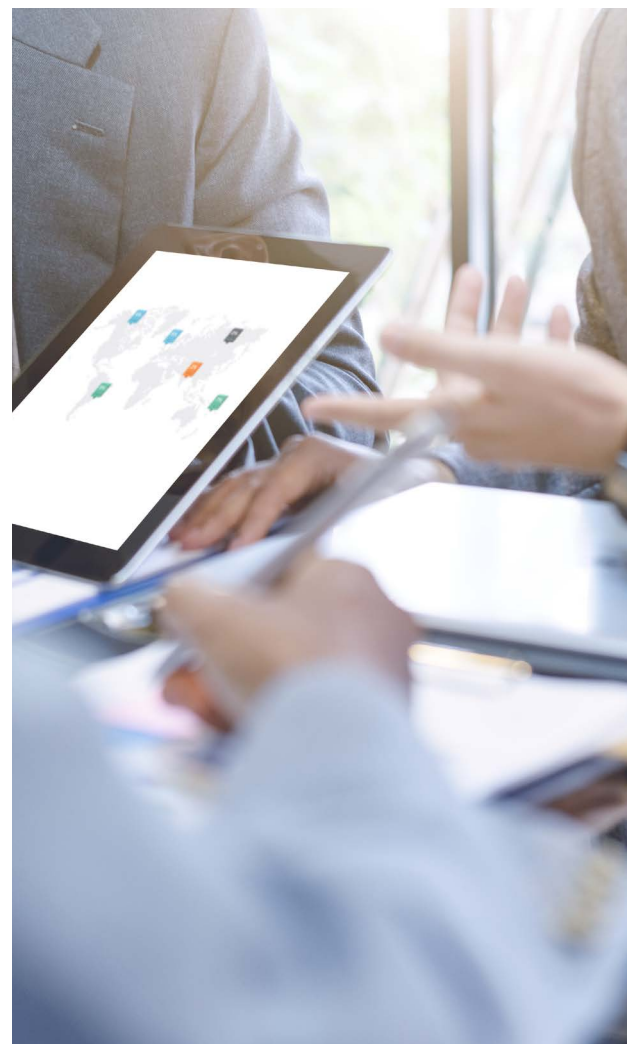


En el rubro de los *retailers*, las ventas presenciales cayeron en todo el país. El crecimiento real anual en la Región Metropolitana, por ejemplo, cayó 18,4% en diciembre, materializando un descenso anual del 7,8% al cierre de 2022, según mide la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo (CNC)⁷. Las expectativas para el 2023, es que se normalicen los efectos que dejó el exceso de liquidez producto de los retiros de fondos de AFP en años anteriores.

En el negocio específico de renta inmobiliaria en el cual se desempeña Baker, la clase de activos en formato de *Stripcenters*, mostró una notable resiliencia a pesar del bajo desempeño económico nacional. Según el último reporte de Global Property Solutions, a fines del 2022, la tasa de vacancia cayó al 3,54%, mostrando una notable ocupación comparada a la vacancia sobre el 6% anual para el año 2021. A nivel de cifras consolidadas, según Colliers, el total

de *stripcenters* en la Región Metropolitana asciende a 229 activos, equivalentes a 473.246 metros cuadrados, a los cuales CBRE estima que se le sumarán 12 proyectos adicionales en los años 2023 y 2024.

De todas formas, el atractivo, dinamismo y resiliencia del rubro de comida rápida, hace que la Compañía siga apostando fuertemente por la expansión de dicho formato en su red de estaciones de servicios bajo la marca Petrobras. En específico, según las cifras publicadas por la Asociación Chilena de Gastronomía (Achiga) y la Cámara Nacional de Comercio (CNC), durante el 2022, el sector experimentó un alza en ventas del 24,7% en comparación con el 2021.



⁷ Ventas del Comercio - Región Metropolitana. Diciembre 2022 <https://www.cnc.cl/wp-content/uploads/2023/01/Ventas-Comercio-RM-Diciembre-2022.pdf>

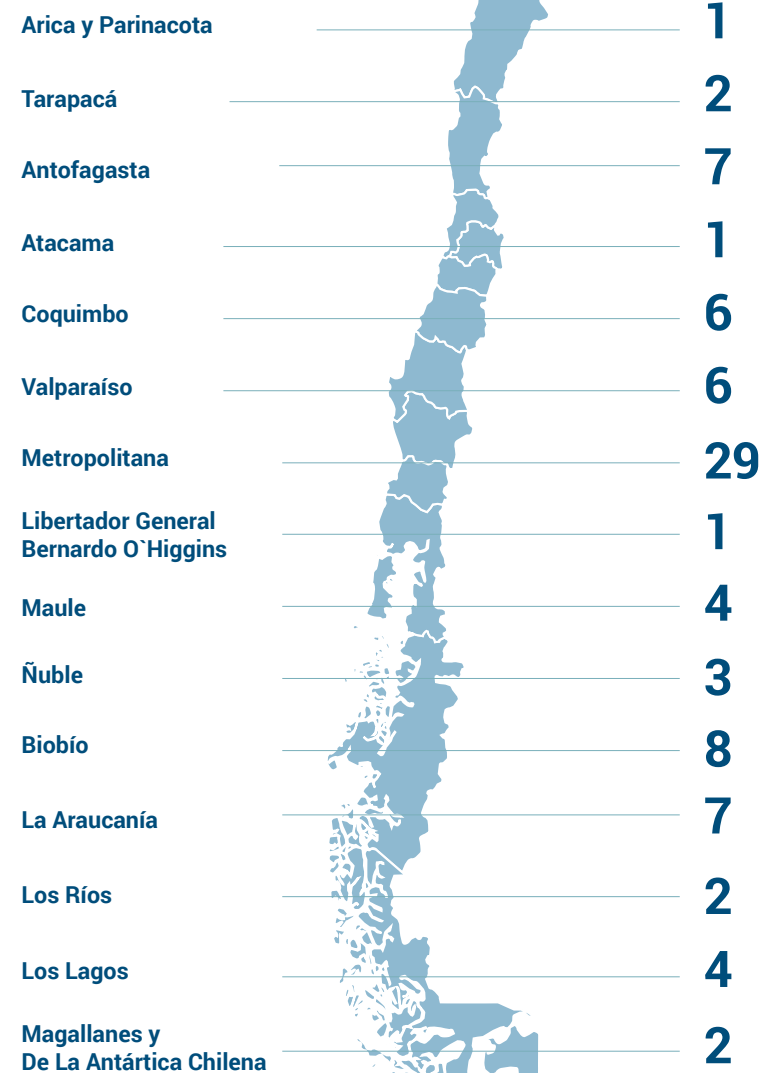


DESCRIPCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Rentas e Inversiones Baker SpA es una empresa de renta inmobiliaria que tiene como objetivo generar un flujo de ingresos estable y de largo plazo, mediante el arrendamiento de terrenos para estaciones de servicio y espacios comerciales en diferentes formatos, para operadores de farmacias, restaurantes de comida rápida, entre otros.

El principal arrendatario de la Compañía es Esmax, licenciataria de Petrobras en Chile, cuya participación de mercado la posiciona como el tercer mayor operador de estaciones de servicios en Chile. Su actual rating crediticio es con Humphreys (AA-) y Feller Rate (AA-). Actualmente, Baker cuenta con 83 contratos de arrendamiento a largo plazo con Esmax, los cuales exhiben una importante y estratégica diversificación geográfica, con terrenos localizados de Arica hasta Punta Arenas. En concreto, la Región Metropolitana concentra el 35% de las ubicaciones.

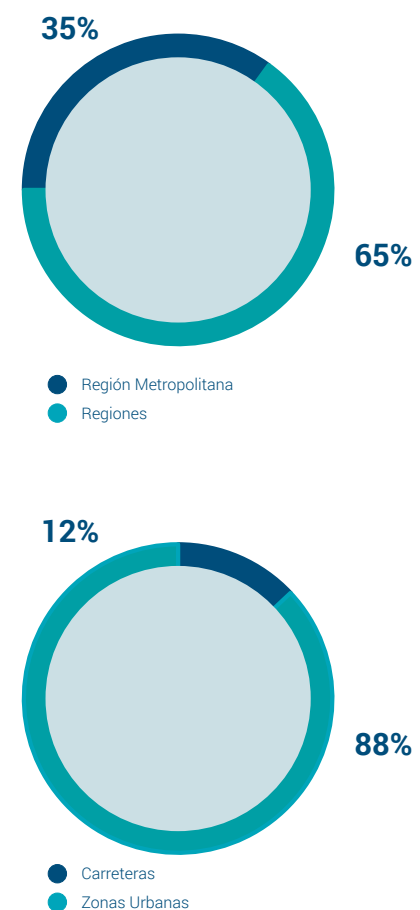
DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE BAKER



Número de EDS

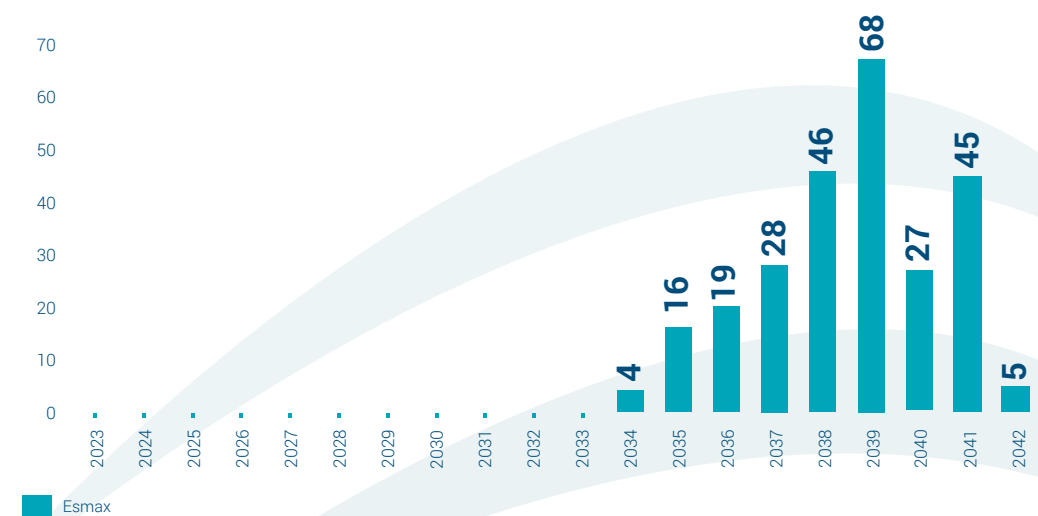
El 88% de los terrenos están ubicados en áreas urbanas y céntricas de alto tráfico y tránsito peatonal, lo que hace que estas ubicaciones sean atractivas para el desarrollo comercial. El 12% restante se encuentra en carreteras.

DISTRIBUCIÓN DE TERRENOS DE ESTACIONES DE SERVICIO



Una de las características clave del modelo de negocios de Baker, es que todos sus contratos de arriendo contienen una tarifa fija de renta e indexada en UF, por lo que su ingreso mensual es constante y predecible, mitigando el riesgo inflacionario de dichos contratos durante su duración. En cuanto a la gestión de los espacios comerciales, la estrategia es firmar contratos de arrendamientos de largo plazo con cadenas reconocidas y de alto perfil crediticio, para así potenciar y complementar el atractivo de las ubicaciones en dónde opera Esmax el negocio de distribución de combustible y tienda de conveniencia.

VENCIMIENTO DE CONTRATOS CON ESMAX (MUF ANUAL)



De los 83 contratos que actualmente Baker tiene con Esmax, la actual duración promedio ponderado de dicha cartera, es de aproximadamente 16,5 años y al cierre de 2022 representa el 90% de los ingresos de la Compañía. El otro 10% restante, proviene de 23 contratos que Baker tiene en régimen con las cadenas de *retail* mencionadas anteriormente, las cuales totalizan sobre 4.200 m² de GLA*.

*Gross Leasable Area.

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA ESTADOS FINANCIEROS

04



03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

Plan Estratégico	17
Principales Cifras	18
Resultados	19
Plan de Inversiones	20
Financiamiento	21
Análisis de Riesgo	22
Información de Interés	24
Documentos Constitutivos	29
Propiedades e Instalaciones	29
Declaración de Responsabilidad	31





PLAN ESTRATÉGICO

Baker tiene tres ejes de crecimiento para el periodo 2023-2024:

1 Arrendatarios Stand Alone

Construcción de al menos 7 nuevos locales comerciales tras la firma de contratos de arrendamiento con operadores comerciales.

+1.350 m² GLA adicional

2 Desarrollo de Stripcenters

Proyectos comerciales de mayor escala, en formato vecinal, complementarios a las EDS* existentes. Se contemplan al menos el desarrollo y construcción de 2 de estos proyectos.

+1.425 m² GLA adicional

3 Compras discrecionales de activos y/o terrenos

Dichas inversiones, se irán analizando en función de su mérito y ventana de ejecución. Las adquisiciones de inmuebles pueden ser para compra de activos de renta comercial en régimen, potencial desarrollo de Estaciones de Servicio y/o mejora de las condiciones urbanísticas de los terrenos existentes de la red, que incrementen los metros cuadrados potenciales de desarrollo para renta comercial.

*Estaciones de servicio.





PRINCIPALES CIFRAS

Baker es una compañía de renta inmobiliaria con 88 terrenos, 83 contratos de arrendamiento de largo plazo con Esmax Distribución SpA y 23 con arrendatarios comercialmente complementarios al negocio de combustibles. Al 31 de diciembre de 2022, las principales cifras fueron las siguientes⁸:

88

INMUEBLES

106

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

274.105 m²

GLA TOTAL

90%

DE RENTAS PERCIBIDAS DE ESMAX

MUF

286

INGRESOS⁸

MUF

251/
88%NOI / MARGEN NOI^{8 10}

MUF

201/
70%EBITDA / MARGEN⁸

HUMPHREYS

AA-

FELLER

A+

RATING CREDITICIO

MUF

3.895

TOTAL ACTIVOS⁹

MUF

1.207

TOTAL PATRIMONIO⁹

⁸ Valores de ingresos, NOI y EBITDA consideran valor de UF al cierre de cada mes.

⁹ Total activos y patrimonio considera la UF al 31/12/2022.

¹⁰ NOI considera los ingresos y costos de operación excluyendo servicios de terceros no vinculados a los activos inmobiliarios.



RESULTADOS

A continuación, se presentan las cifras del Estado de Resultados correspondientes al año 2022 y 2021. 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 31 de diciembre de 2022, los ingresos de operación aumentaron alrededor del 25%, debido a un alza de renta en 10 contratos con Esmax Distribución SpA, a cambio de implementar una serie de remodelaciones y mejoras a sus EDS, la incorporación de nuevos contratos de arrendamiento con Taco Bell, Melt, Papa John's, entre otros, y al inicio de operaciones de una nueva estación de servicio en Frutillar.

El EBITDA al 31 de diciembre de 2022 alcanzó \$6.628 millones, cifra 14% superior a la obtenida en el mismo período de 2021.

Por otro lado, la utilidad del ejercicio alcanzó \$8.648 millones, cifra superior a la utilidad de \$3.558 millones obtenida a diciembre 2021, producto principalmente de la ganancia obtenida por el mayor valor de su portafolio de propiedades, contabilizado a valor razonable.

A continuación, se presenta un resumen de las cifras del Estado de Resultados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Los costos de operación corresponden principalmente a los servicios de administración, servicios de terceros y patentes/contribuciones asociadas a los activos inmobiliarios que posee la Compañía.

Por su parte, el gasto financiero neto es positivo debido a un aumento en ingresos financieros y bajo costo de financiamiento.

Respecto al capex, en 2022 la Compañía tuvo desembolsos por una suma de \$4.170 millones. En cuanto a los indicadores financieros, cabe mencionar que la deuda financiera neta sobre el patrimonio alcanzó 1,59x.

Resumen de Resultados M\$	31-12-2022	31-12-2021
Ingresos de Operación	9.509.483	7.608.636
EBITDA	6.627.658	5.825.999
Utilidad Líquida	8.647.552	3.558.023
NOI	8.342.374	6.779.789





PLAN DE INVERSIONES

Las iniciativas de inversión de Baker están enfocadas en tres iniciativas de negocio:

1. Desarrollo y arrendamiento de nuevos espacios comerciales en formato *Stand Alone*, que operen como complemento comercial a las estaciones de servicio ya existentes en la red de terrenos Baker.
2. Desarrollo de proyectos comerciales en formato *Stripcenter*, que permitan aumentar la oferta de productos y servicios en los inmuebles de la red Baker.
3. Compras discretionales de activos y terrenos. Dichas compras podrán eventualmente permitir el desarrollo de estaciones de servicio y/o mejora de las condiciones urbanísticas de los terrenos existentes de la red de terrenos Baker, que incrementen los metros cuadrados potenciales de desarrollo para renta comercial, y por ende, el flujo de renta inmobiliaria estabilizada de la Compañía.

Con el fin de dar continuidad y foco al plan de negocios y desarrollo mencionados, Baker estima una inversión para el periodo 2023-2024, de al menos UF 150.000.



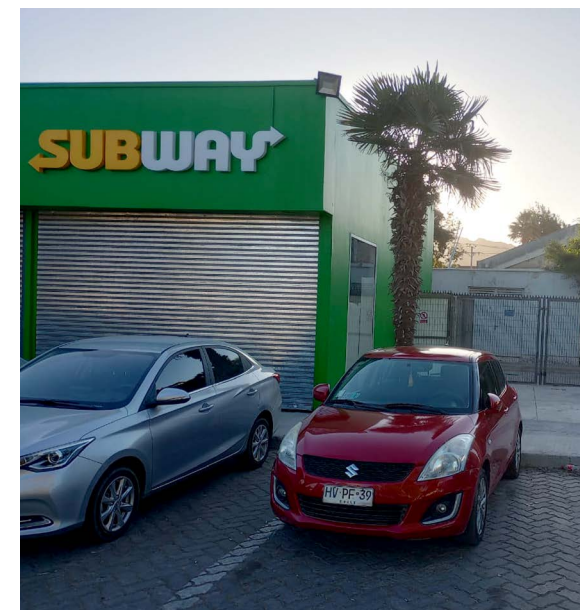
COMPLEMENTOS COMERCIALES FORMATO STAND ALONE

El flujo de clientes que aportan las estaciones de servicio permite atraer a nuevos arrendatarios de espacios comerciales de menor escala, los cuales operan como complemento comercial a la estación de servicio, agregando valor a la oferta de cada una de las ubicaciones de la red de terrenos Baker. En paralelo, se logra el objetivo de rentabilizar superficies de terrenos subutilizadas, mejorando los márgenes operaciones del portafolio de terrenos.

Baker contempla la construcción de espacios comerciales para el arrendamiento a cadenas de marcas reconocidas y de buen perfil crediticio, en una estructura de contratos de mediano plazo y con un componente de renta fija y variable, que permita aportar al flujo de renta inmobiliaria de Baker.

De un punto de vista de la construcción de dichos proyectos, el objetivo es estandarizar al máximo posible el proceso constructivo, puesto que de esa manera se optimiza de forma relevante la cuantificación y predictibilidad en los costos de construcción. Sin perjuicio de lo anterior, dicha estandarización se logra teniendo plena conciencia de la relevancia que tiene la flexibilidad y adaptación de dichas cajas comerciales, para eventuales cambios y perfiles de arrendatarios.

La estrategia de desarrollo es involucrar a los arrendatarios en las fases preliminares de diseño y construcción de cada proyecto, con el objetivo de mitigar los riesgos de vacancia y colocación comercial de los espacios a desarrollar. Por lo anterior, previo al desarrollo de los proyectos comerciales, se firman los contratos de arrendamiento que sustentarán el flujo de renta de los desarrollos.



COMPLEMENTOS COMERCIALES FORMATO STRIPCENTER

Baker posee terrenos para desarrollar proyectos comerciales de escala vecinal, en formato stripcenter, que sean complementarios a las estaciones de servicio, permitiendo mejorar la oferta de productos y servicios ofrecidos en el inmueble, logrando generar un polo comercial atractivo para los clientes.

Cabe destacar también, que la inversión que realizan las distintas cadenas en los espacios arrendados a Baker, tanto en los formatos stand alone como en los stripcenter, aumenta las barreras de salida a los contratos de arrendamiento.

La Compañía espera generar nuevos proyectos y espacios comerciales, que permita un crecimiento estimado de aproximadamente 2.775 m² de GLA adicional, combinando los formatos stand alone y stripcenter durante el periodo 2023-2024.



FINANCIAMIENTO

Durante el ejercicio 2022 Rentas e Inversiones Baker SpA mantiene un sólo crédito con Scotiabank, por un monto de MM\$ 58.820 de capital, a un plazo de tres años con estructura *bullet*, cuyo vencimiento es en abril 2024. La operación, realizada en 2021, también consideró la contratación de un derivado de cobertura de moneda, transformando la deuda en UF 2 millones a tasa de interés de UF + 0%.

Adicionalmente, Baker cuenta con dos líneas de Bonos inscritas, a 10 y 30 años, las que no tienen valores colocados y que se encuentran disponibles en caso de que se generen condiciones de mercado atractivas para una eventual colocación.

El crédito señalado anteriormente tiene ciertos covenants, los que al cierre del año 2022 se cumplen holgadamente:

COVENANTS

Indicador	Forma de Cálculo	Covenant	Indicador al 31-12-2022
Leverage Financiero	Deuda Financiera Neta/ Patrimonio Neto	$\leq 2,2x$	1,59
Cobertura de Gastos Financieros	EBITDA/ Gastos Financieros Netos	$\geq 2,5x$	N/A ¹¹

¹¹ Baker tiene gastos financieros netos positivos debido a que su deuda está a UF + 0%

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

04

ESTADOS FINANCIEROS



ANÁLISIS DE RIESGO

La política de gestión de riesgos de la Compañía está diseñada para promover un equilibrio adecuado entre sus objetivos de crecimiento y rentabilidad, así como su nivel de exposición a los riesgos, ya sean inherentes a sus actividades o como resultado de su entorno operativo.

SEGUROS CONTRATADOS

Las construcciones arrendadas a terceros, se encuentran cubiertas por un seguro que cubre incendio, sismo, riesgos catastróficos y desorden popular. Esto no incluye las construcciones arrendadas a Esmax Distribución, que cuentan con seguro propio. Asimismo, la Sociedad cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil para directores y ejecutivos.

RIESGO DE TASAS DE INTERÉS

Se refiere a la sensibilidad que puede tener un pasivo financiero a las fluctuaciones en las tasas de interés. La empresa mantiene crédito, inicialmente denominado en pesos a tasa fija por 3 años, cubierto por un derivado de moneda CLP/UF (también conocido como tasa fija), por lo que no se ve afectado por cambios en las tasas de interés.

RIESGO DE INFLACIÓN

El riesgo de inflación se refiere al descalce entre los flujos debido a la inflación. Rentas e Inversiones Baker está estructuralmente cubierto en términos de resultados ya que mantiene pasivos en Unidades de Fomento (UF), cuyos cargos financieros se compensan con los ingresos operativos ligados a UF.

RIESGO DE CRÉDITO

La empresa cuenta en un 90% de sus ingresos con su principal cliente, Esmax Distribución SpA, empresa registrada ante la Comisión para el Mercado Financiero. Esta última mantiene una alta calificación crediticia, con clasificaciones de riesgo AA- de Humphreys y AA- de Feller Rate. El resto de los arrendatarios corresponde a cadenas de reconocidas marcas y alto perfil crediticio.

RIESGO POR LIQUIDEZ

El concepto de riesgo de liquidez se utiliza para referirse a la incertidumbre financiera en varios horizontes temporales, relacionada con la capacidad de una empresa para responder a los requerimientos de efectivo neto para respaldar sus operaciones, tanto en condiciones normales como excepcionales.

Con el fin de controlar el nivel de riesgo de los activos financieros disponibles, la Compañía monitorea constantemente las proyecciones de efectivo de corto y largo plazo, así como la disponibilidad de líneas de crédito bancarias y otras opciones de financiamiento disponibles. Continuamente se realizan provisiones financieras y de mercado para celebrar nuevos contratos de financiación o para reestructurar préstamos existentes.





ÉTICA Y CUMPLIMIENTO

Baker considera la cultura ética y de cumplimiento como factor fundamental a contemplar en sus actividades: el actuar de buena fe, en base a los principios rectores corporativos, los valores de la Compañía y en estricta observancia de la legislación vigente.

Este enfoque en la ética y cumplimiento se basan en una serie de políticas y procedimientos, compuesto principalmente por los siguientes documentos:

- Código de Ética y Conducta.
- Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad.
- Política de Prevención de Delitos.
- Procedimiento de Prevención de Delitos.
- Manual de Anti Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- Procedimiento de Denuncias.
- Política de Relación con Funcionarios Públicos.
- Política de Donaciones.

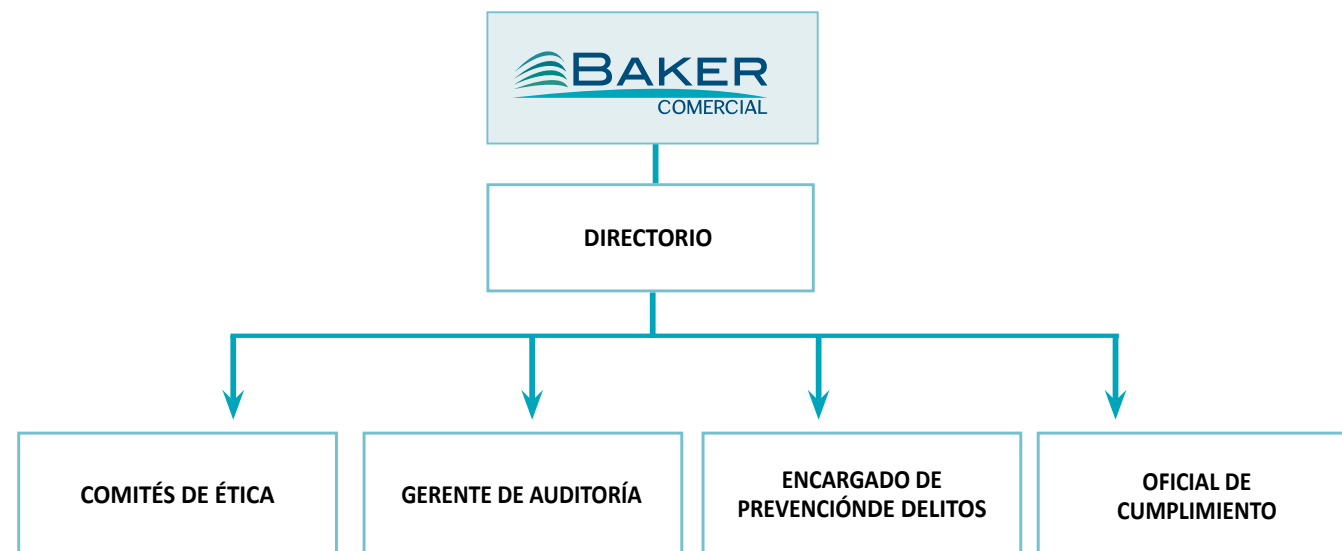
La función de fomentar, asesorar y velar por el cumplimiento de las normativas asociadas a la ética y al cumplimiento en Baker recae en:

Directorio

Establece los principales lineamientos respecto de la ética y de cumplimiento de Baker. Supervisa que la conducción de Baker se encuentre bajo los estándares éticos y de probidad definidos. Designa y/o ratifica al Encargado de Prevención de Delitos y al Oficial de Cumplimiento. Toma conocimiento semestralmente de la gestión y la operatividad del Modelo y del Sistema de Prevención de Delitos.

Comité de Ética

Compuesto por un Director, el Gerente General y la Gerente de Auditoría. Su función principal es evaluar y pronunciarse respecto de los dilemas éticos y/o infracciones a la normativa interna por parte de colaboradores o terceros interesados que puedan afectar la imagen de Baker. Apoyar al Encargado de Prevención de Delitos en las diferentes actividades de control que este efectúa, principalmente en el proceso de evaluación de socios de negocios.



Gerente de Auditoría

Contempla en el plan anual de auditoría la revisión de los controles asociados al Modelo y Sistema de Prevención de Delitos, identificando incumplimientos y revelando las deficiencias.

Encargado de Prevención de Delito

Responsable de gestionar, junto a la administración, el correcto funcionamiento del Modelo de Prevención de Delitos. Actualmente, esta responsabilidad recae en la Gerente de Auditoría, designada por el Directorio.

Oficial de Cumplimiento (UAF)

Responsable de implementar todos los requerimientos que establece la Ley N°19.913 y el organismo regulador (UAF) en materia de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Para fortalecer la cultura ética y de cumplimiento, en el periodo 2022, se generaron diversas actividades que tuvieron como fin concientizar y difundir en los colaboradores la importancia de prevenir y detectar que Baker sea utilizado en prácticas contrarias a la normativa.

Dentro de las principales actividades desarrolladas se menciona:

1. Charla de inducción sobre el Modelo y Sistema de Prevención de Delitos de Baker a los nuevos colaboradores.
2. Capacitación presencial, a todo el personal, sobre el Modelo de Prevención de Delitos y Sistema Anti-Lavado de Activos.

Como parte de las actividades relevantes de Baker en materia de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción entre otros, está la mantención de un Modelo de Prevención de Delitos que contempla diversas actividades de control e implementación de elementos que permiten velar por la mitigación de riesgos de los delitos contemplados en la Ley N°20.393.

Al respecto, para el periodo 2022, Baker a través de su Encargado de Prevención de Delitos llevó a cabo una serie de actividades para monitorear la operatividad del Modelo y detectar oportunamente incumplimientos a la normativa. Dentro de las principales actividades, podemos mencionar:

- Revisión y actualización de procedimientos y de la Matriz de Riesgos y Controles del Modelo, a fin de incorporar los nuevos delitos contemplados en la normativa (Ejemplo: Delitos informáticos).

- Validación y seguimiento a la operatividad del Modelo, para lo cual se contó con los servicios de la empresa certificadora independiente, Mc Compliance S.A., con el objetivo de mantener la vigencia de la certificación hasta el 2023.

- Baker cuenta con un canal de denuncias activo de responsabilidad del Encargado de Delitos. Es importante mencionar que durante este periodo no se registraron casos asociados a delitos de la Ley 20.393 ni se aplicaron medidas disciplinarias al respecto.

- Dentro del plan anual de auditoría interna, se contempló la revisión de los controles definidos en la matriz de riesgos y controles del Modelo, a fin de detectar y revelar desviaciones que puedan existir.

- Baker cuenta con una herramienta de revisión de antecedentes para terceras personas, a fin de detectar oportunamente a personas políticamente expuestas, funcionarios públicos y a personas sancionadas con la finalidad de prevenir de ser utilizados para actividades ilícitas.

Baker, en su calidad de sujeto obligado como gestores inmobiliarios según lo estipulado en la Ley N°19.913, debe dar cumplimiento a una serie de requisitos, que tienen como finalidad principal prevenir que la empresa sea utilizada para la comisión de delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. En este ámbito, para el ejercicio 2022, se desarrollaron una serie de actividades:

- Debida Diligencia de Clientes y Proveedores, actividad destinada a conocer los antecedentes de nuestros socios de negocios, previo a iniciar las relaciones comerciales.
- Cumplimiento del reporte semestral de las operaciones en efectivo, según calendario publicado en la UAF, bajo la responsabilidad del Oficial de Cumplimiento y con el apoyo de la Gerencia General.
- Capacitación anual en modalidad presencial del total de colaboradores, respecto de temáticas tales como marco regulatorio de la Ley N°19.913, delitos (Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo), Sistema de Prevención de Baker, Señales de Alerta y herramienta de denuncia.
- Auditorías de cumplimiento de los requisitos de la Ley 19.913, contemplados en el plan anual de auditoría interna, a fin de detectar y revelar desviaciones.
- Reporte al Directorio de la operatividad del Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.



INFORMACIÓN DE INTERÉS

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 ninguna si estima conveniente para los intereses de la Sociedad.

El Directorio de la Sociedad podrá distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio, con cargo a las utilidades de este 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.

Durante el ejercicio 2022 se repartieron dividendos por un total de MM\$ 7.100. Estos se distribuyeron en tres repartos, el primero en el mes de junio por un monto de MM\$ 1.360, el segundo en el mes de septiembre por un monto de MM\$ 1.640 y el tercero en el mes de noviembre por un monto de MM\$ 4.100.-

	31-12-2022	31-12-2021*
Dividendos pagados	M\$ 7.100.000	M\$ 32.707.886
Número de acciones	8.614.396.541	8.614.396.541
Dividendos por acción	\$ 0,82	\$ 3,80

* No hubo repartición de dividendos durante el 2020.

UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Al depurar la utilidad del ejercicio en conformidad a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero:

	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	8.647.552
Pérdidas acumuladas	-
Utilidad líquida distribuible	8.647.552

CAPITAL Y RESERVAS

Al 31 de diciembre de 2022 el capital de la Sociedad asciende a la suma de MM\$ 9.492 millones, dividido en 8.614.396.541 acciones y el patrimonio total alcanza MM\$ 42.379, lo que corresponde a un valor libro de \$4,92 por acción.

El capital y las ganancias acumuladas de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 quedan constituidos como sigue:

	M\$
Capital emitido	9.492.478
Ganancias acumuladas	32.886.987
Patrimonio total	42.379.465

REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

La Junta Ordinaria de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA, celebrada el 29 de abril de 2022 acordó para sus Directores una dieta de 100 UF mensuales, cualquiera sea el número de sesiones que se realicen en el mes e independientemente de la asistencia de los señores Directores a ésta.

Cabe señalar que los Directores Jaime Besa, Juan Juanet, Marcos Mulcahy y Alberto Corona renunciaron a percibir remuneración. En consecuencia, las remuneraciones percibidas por los Directores de Rentas e Inversiones Baker por concepto de dieta en el ejercicio 2022 son las siguientes:

Remuneración recibida por el Directorio	Cargo	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cristián Alliende	Director	12.682	39.010
José Tomás Edwards	Director	39.862	39.010
		52.544	78.020

Cristián Alliende ejerció como director hasta el 16 de abril de 2022, fecha en que presentó su renuncia. En su reemplazo se nombra con fecha 29 de abril a Alberto Felipe Corona Campodónico.

Durante el ejercicio 2022, el Directorio de la Compañía aprobó la contratación de los servicios de auditoría externa de PricewaterhouseCoopers.



ESTRUCTURA DE PROPIEDAD Y CONTROL DE LA SOCIEDAD

Al 31 de diciembre de 2022, el total de acciones suscritas y pagadas de la Compañía asciende a 8.614.396.541 acciones, todas de una misma y única serie y sin valor nominal. El 100% de las acciones emitidas por la Compañía es de propiedad del fondo de inversión público chileno Private Equity Real Estate Fondo de Inversión, administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A.

PROPIEDAD DE DIRECTORES EN LA COMPAÑÍA

Al 31 de diciembre de 2022, ninguno de los directores posee acciones de la Compañía.

CAMBIOS IMPORTANTES EN LA PROPIEDAD EN EL PERÍODO

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infrastructure 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, convirtiéndose así en su único accionista.

Accionista	RUT	Número de acciones	Participación	Tipo de accionista
Private Equity Real Estate FI	77.704.831-7	8.614.396.541	100%	Controlador





COMENTARIOS DE ACCIONISTAS

En Rentas e Inversiones Baker, no se han recibido comentarios o propuestas de accionistas que posean o representen el 10% o más de las acciones emitidas con derecho a voto respecto de la marcha de los negocios de la Sociedad para el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022. Artículo 74 de la Ley N° 18.046 y Artículo 136 del Reglamento de Sociedades Anónimas. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no cuenta con un comité de directorio debido a que no es una entidad obligada, de acuerdo con lo indicado en el artículo 50 bis de la Ley 18.046.

DIRECTORES QUE HAN EJERCIDO EL CARGO EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

Los directores que han ejercido el cargo durante los últimos ejercicios son: Jaime Besa Bandeira, Cristián Barros Tocornal, Juan Juanet Rodríguez, Marcos Alfredo Mulcahy, José Tomás Edwards Alcalde, Cristián Alliende Arriagada y Alberto Corona Campodónico.

Nombre	Desde	Hasta
Jaime Juan Besa Bandeira	23-07-2020	Vigente
Juan Alfonso Juanet Rodríguez	23-07-2020	Vigente
Jose Tomás Edwards Alcalde	23-07-2020	Vigente
Marcos Alfredo Mulcahy	23-07-2020	Vigente
Alberto Felipe Corona Campodónico	29-04-2022	Vigente
Cristián Arturo Alliende Arriagada	23-07-2020	16-04-2022
Cristián Barros Tocornal	02-12-2019	23-07-2020

CONCENTRACIÓN DE CLIENTES Y PROVEEDORES

Rentas e Inversiones Baker registra un cliente cuyas ventas superan el 10% de sus ingresos, Esmax Distribución SpA. En cuanto a proveedores, existen dos cuya facturación anual supera el 10% de los gastos totales en proveedores: Empresa Constructora Bravo e Izquierdo Ltda. y Veta SpA.





HECHOS RELEVANTES

Durante el ejercicio 2022, la Compañía informó de los siguientes Hechos Relevantes a la CMF.

Hecho Esencial 4 DE MAYO DE 2022

En la Junta Ordinaria de Accionistas se ratificó el Balance General, los Estados Financieros y la Memoria Anual de la Sociedad respecto del ejercicio del año 2021 y se aprobaron los siguientes acuerdos:

- a) No distribuir dividendos con cargos a las utilidades del ejercicio del año 2021.
- b) Designación de PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA como empresa de auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 2022.
- c) Renovación del Directorio de la Sociedad, quedando éste integrado por los señores Jaime Juan Besa Bandeira, Juan Alfonso Juanet Rodríguez, Marcos Alfredo Mulcahy, José Tomás Edwards Alcalde y Alberto Felipe Corona Campodónico, quienes durarán tres años en el ejercicio de sus funciones.
- d) Se aprobaron las remuneraciones de los Directores de la Sociedad.

Información de Interés 24 DE JUNIO DE 2022

Reparto de Utilidades. Se acordó entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a \$1.360.000.000, el cual es equivalente al 4% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,1579 por acción.

Información de Interés 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Reparto de Utilidades. Se acordó entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a \$ 1.640.000.000, el cual es equivalente al 5,4704% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$ 0,1904 por acción.

Hecho Esencial 26 DE OCTUBRE DE 2022

Cambios administrativos. El 25 de octubre de 2022, el señor Edgardo Andrés Escobar Aguirre presentó ante el Directorio una solicitud de renuncia al cargo de Gerente General de la Sociedad por motivos personales. Por su parte, en Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada el 26 de octubre, el Directorio de la Sociedad acordó designar al señor Alberto Felipe Corona Campodónico (cédula nacional de identidad 9.875.099-1) como nuevo Gerente General de la Sociedad.

Información de Interés 07 DE NOVIEMBRE DE 2022

Reparto de Utilidades. Se acordó entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a \$4.100.000.000, el cual es equivalente al 14,47% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,47595 por acción.

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

04

ESTADOS FINANCIEROS



DIVERSIDAD EN EL DIRECTORIO

Género	
Hombre	5
Mujer	0
Total	5

Nacionalidad	
Chilena	4
Extranjero	1
Total	5

Edad	
Menor de 30 años	0
30 a 40 años	1
41 a 50 años	3
51 a 60 años	0
Mayor de 60 años	1
Total	5

Antigüedad en la Organización	
Menor a 3 años	5
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0
Total	5

DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN

Género	
Hombre	7
Mujer	2
Total	9

Nacionalidad	
Chilena	9
Extranjero	0
Total	9

Edad	
Menor a 30 años	1
30 a 40 años	5
41 a 50 años	3
51 a 60 años	0
Mayor a 60 años	0
Total	9

Antigüedad en la Organización	
Menor a 3 años	9
Entre 3 y 6 años	-
Entre 6 y 9 años	-
Entre 9 y 12 años	-
Mayor a 12 años	-
Total	9





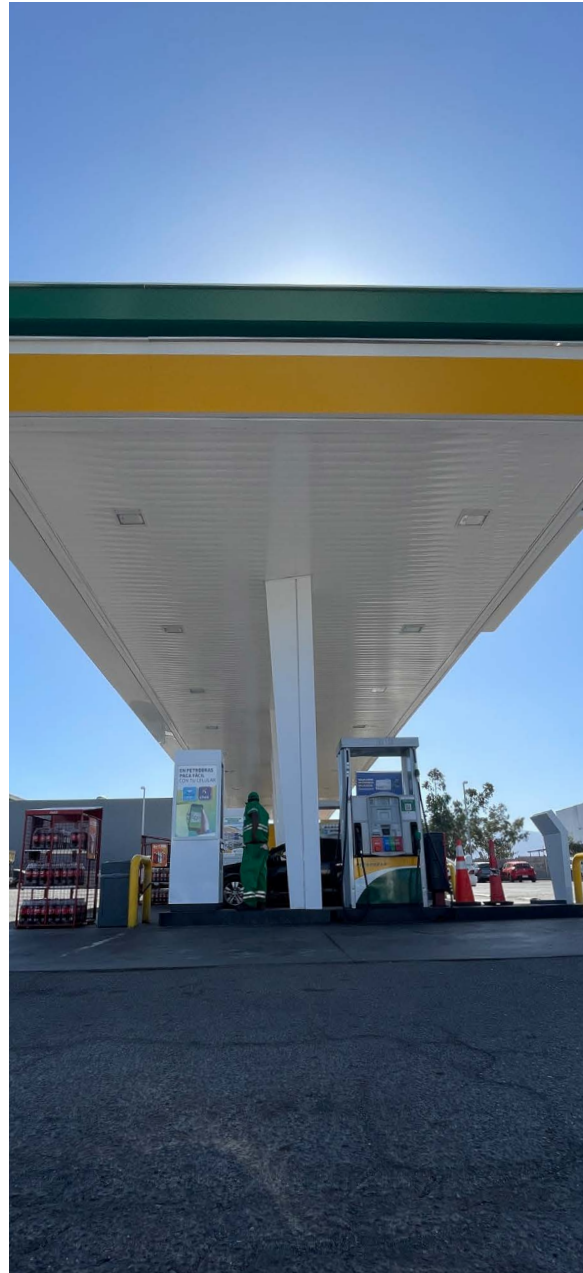
DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Rentas e Inversiones Baker SpA fue constituida el 2 de diciembre de 2019, como producto de la división de Esmax Distribución SpA, en presencia de don Raúl Undurraga Laso, Notario Público, con el número de registro 7.147-2019 e inscrita a fojas 99.062 número 48.523 en el Registro de Comercio de 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y publicado en el Diario Oficial el 18 de diciembre de 2019.

PROPIEDADES E INSTALACIONES

Dirección	Comuna	Región
Av. Diego Portales 2462	Arica	Arica y Parinacota
Av. Arturo Prat 3415	Iquique	Tarapacá
Av. Tadeo Haenke 1808	Iquique	Tarapacá
Av. Antonio Rendic 6850	Antofagasta	Antofagasta
Av. Argentina 2802	Antofagasta	Antofagasta
Av. Edmundo Pérez Zujovic 5030	Antofagasta	Antofagasta
Av. Grecia 430	Antofagasta	Antofagasta
Panamericana Norte Km. 1350	Antofagasta	Antofagasta
Av. Miguel Grau 1064	Calama	Antofagasta
Balmaceda 4450	Calama	Antofagasta
Av. Copayapu 957	Copiapó	Atacama
Panamericana Norte 2100	Coquimbo	Coquimbo
Panamericana Norte con Darío Salas 301 LT 1-A	Coquimbo	Coquimbo
Panamericana Norte con Darío Salas 301 LT 1-B	Coquimbo	Coquimbo
Balmaceda 1665	La Serena	Coquimbo
Balmaceda 3464	La Serena	Coquimbo
Panamericana Norte s/n esq. Juan de Dios Peni	La Serena	Coquimbo
Vicuña Mackenna 955	Ovalle	Coquimbo
Santa Teresita 285	Los Andes	Valparaíso
Bulnes 126	Putendo	Valparaíso
Av. Playa Ancha 780	Valparaíso	Valparaíso
Chacabuco 2005	Valparaíso	Valparaíso
Chacabuco 2818	Valparaíso	Valparaíso
Errázuriz 1304	Valparaíso	Valparaíso
Av. San Martín 510	Viña del Mar	Valparaíso
Américo Vespucio 1880	Conchalí	Metropolitana
Av. Bernardo O'Higgins 5027	Estación Central	Metropolitana

Dirección	Comuna	Región
Av. Gladys Marín 6475	Estación Central	Metropolitana
Av. Gladys Marín 6475 LT 1A	Estación Central	Metropolitana
Pedro Fontova 7523	Huechuraba	Metropolitana
Panamericana Norte 2797	Independencia	Metropolitana
Gran Avenida 7390	La Cisterna	Metropolitana
Rojas Magallanes 1459	La Florida	Metropolitana
Vicuña Mackenna 9815	La Florida	Metropolitana
Apoquindo 8423	Las Condes	Metropolitana
Cristobal Colón 7550	Las Condes	Metropolitana
Manquehue Sur 1590	Las Condes	Metropolitana
José Alcalde Délano 10630	Lo Barnechea	Metropolitana
San Pablo 6256	Lo Prado	Metropolitana
Av. Américo Vespucio 1677	Maipú	Metropolitana
Av. Parque Central Poniente 21	Maipú	Metropolitana
Pajaritos 3439	Maipú	Metropolitana
Av. Grecia 1060	Ñuñoa	Metropolitana
Tobalaba 12155	Peñalolén	Metropolitana
Av. Américo Vespucio Norte 1273	Pudahuel	Metropolitana
Carretera Ruta 68 N° 11341	Pudahuel	Metropolitana
Av. Camilo Henríquez 3674	Puente Alto	Metropolitana
Av. Concha y Toro 555	Puente Alto	Metropolitana
O'Higgins 099	Quilicura	Metropolitana
Arzobispo Valdivieso 384	Recoleta	Metropolitana
Domingo Santa María 3925	Renca	Metropolitana
Freire 301	San Bernardo	Metropolitana
Santa Rosa 2414	San Joaquín	Metropolitana
Santa Rosa 5909	San Miguel	Metropolitana



Dirección	Comuna	Región
Av. Matta 1345	Santiago	Metropolitana
Luis Pasteur 6725	Vitacura	Metropolitana
La Compañía 0353	Rancagua	O'Higgins
Manso de Velasco 423	Curicó	Maule
Panamericana Sur Km. 341	Parral	Maule
17 Oriente con 1 Norte 2255	Talca	Maule
Av. Carlos Schorr 355	Talca	Maule
Arauco 812	Chillán	Ñuble
Av. Argentina 550	Chillán	Ñuble
O'Higgins 622	Quillón	Ñuble
Av. Pdte. Frei 1151	Cañete	Biobío
Av. 21 de Mayo 3150 esq. Pedro de Oña	Concepción	Biobío
Av. Pedro de Valdivia 1265	Concepción	Biobío
Av. Las Golondrinas 1895	Hualpén	Biobío
O'Higgins 100	Los Ángeles	Biobío
Panamericana Sur Km. 510 Cruce Antuco	Los Ángeles	Biobío
Pedro Aguirre Cerda 2155	San Pedro de la Paz	Biobío
Av. Blanco Encalada 702	Talcahuano	Biobío
Serrano 855	Tomé	Biobío
Panamericana Sur Km. 580	Collipulli	La Araucanía
Av. Alemania 01591	Temuco	La Araucanía
Barros Arana 52	Temuco	La Araucanía
Caupolicán esq. O'Higgins	Temuco	La Araucanía
Francisco Salazar 01540	Temuco	La Araucanía
General Mackenna 699	Temuco	La Araucanía
Panamericana Sur Km. 658 Vilcún	Temuco	La Araucanía
José Manuel Balmaceda 1005	Futrono	Los Ríos

Dirección	Comuna	Región
Picarte 1027	Valdivia	Los Ríos
Arturo Alessandri Lote B4	Frutillar	Los Lagos
Panamericana Sur Km. 915	Osorno	Los Lagos
Patricio Lynch 1801	Osorno	Los Lagos
Serena 90	Puerto Montt	Los Lagos
Av. España 01390	Punta Arenas	Magallanes y de La Antártica Chilena
Diagonal Don Bosco 430	Punta Arenas	Magallanes y de La Antártica Chilena

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

04

ESTADOS FINANCIEROS



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los Directores y Gerente General de Rentas e Inversiones Baker SpA, que suscribieron la presente declaración, prestan juramento de responsabilidad sobre la veracidad de la información contenida en el presente informe anual de conformidad con la Ley del Mercado de Valores N° 18.045 y N°129 expuesta por la Comisión del Mercado Financiero.

Jaime Juan Besa Bandeira
PRESIDENTE
Rut: 15.377.652-0

Juan Alfonso Juanet Rodríguez
DIRECTOR
Rut: 6.816.977-1

José Tomás Edwards Alcalde
DIRECTOR
Rut: 9.842.648-5

Marcos Alfredo Mulcahy
DIRECTOR
Rut: Extranjero

Alberto Felipe Corona Campodónico
DIRECTOR Y GERENTE GENERAL
Rut: 9.875.099-1

01

NUESTRA EMPRESA

02

NUESTRO NEGOCIO

03

MARCHA DE LA COMPAÑÍA

04

ESTADOS FINANCIEROS



04

ESTADOS FINANCIEROS

Informe del Auditor Independiente
Estados Financieros

33
34





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2023

Señores Accionistas y Directores
Rentas e Inversiones Baker SpA.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Rentas e Inversiones Baker SpA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las 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 que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

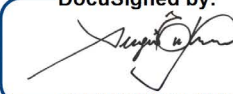
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Santiago, 28 de marzo de 2023
Rentas e Inversiones Baker SpA.
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Rentas e Inversiones Baker SpA. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

DocuSigned by:

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

PricewaterhouseCoopers



ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021 Re-expresado
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(8)	2.823.736	4.511.473
Otros activos no financieros, corrientes	(11)	11.485	8.592
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(14)	496.609	4.405.679
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(12)	62.134	-
Activos por impuestos, corrientes	(17)	-	377.936
Activos corrientes totales		3.393.964	9.303.680
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	(13)	133.367.608	116.186.966
Activos no corrientes totales		133.367.608	116.186.966
Total de Activos		136.761.572	125.490.646

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

PASIVOS	Nota	31.12.2022	31.12.2021 Re-expresado
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(15)	720.858	1.003.497
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(12)	-	671.546
Pasivos por impuestos, corrientes	(17)	496.400	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		186.728	-
Otros pasivos no financieros, corrientes		4.959	
Pasivos corrientes totales		1.408.945	1.675.043
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(16)	70.083.777	61.668.945
Pasivo por impuestos diferidos	(18)	22.885.425	21.314.745
Otros pasivos no financieros, no corrientes		3.960	
Pasivos no corrientes totales		92.973.162	82.983.690
Patrimonio			
Capital emitido	(19)	9.492.478	9.492.478
Otras reservas	(19)	-	-
Ganancias acumuladas	(19)	32.886.987	31.339.435
Patrimonio total		42.379.465	40.831.913
Total de Patrimonio y Pasivos		136.761.572	125.490.646



ESTADOS DE RESULTADOS RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 Re-expresado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(20)	9.509.483	7.608.636
Ganancia bruta		9.509.483	7.608.636
Otros ingresos, por función		39.364	-
Gasto de administración	(21)	(2.881.825)	(1.782.637)
Otras ganancias (pérdidas)	(22)	13.010.107	3.204.893
Ingresos financieros	(23)	431.472	96.206
Costos financieros	(23)	(176.937)	(387.768)
Diferencias de cambio		-	(62)
Resultado por unidades de reajuste	(24)	(7.918.546)	(3.429.974)
Resultado antes de impuesto		12.013.118	5.309.294
Gasto por impuestos a las ganancias	(17)	(3.365.566)	(1.751.271)
Resultado del ejercicio		8.647.552	3.558.023
Resultado por acción			
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	(19)	0,00100	0,00041
Resultado por acción básica		0,00100	0,00041
N° Acciones		8.614.396.541	8.614.396.541

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 Re-expresado M\$
Resultado ejercicio	8.647.552	3.558.023
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	8.647.552	3.558.023



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Emitido M\$	Reserva de Cobertura M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio 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 reexpresado al 01.01.2022	9.492.478	-	31.339.435	40.831.913
Otros resultados integrales				
Resultado del ejercicio			8.647.552	8.647.552
Resultado integral	-	-	8.647.552	8.647.552
Dividendos pagados	-	-	(7.100.000)	(7.100.000)
Total, cambios en el patrimonio	-	-	1.547.552	1.547.552
Saldo al 31.12.2022	9.492.478	-	32.886.987	42.379.465

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Emitido M\$	Reserva de Cobertura M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	7.605.482	-	53.216.379	60.821.861
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	3.558.023	3.558.023
Resultado por variación valor razonable	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	3.558.023	3.558.023
Dividendos pagados			(32.707.886)	(32.707.886)
Absorción Toltén Desarrollo y Rentas SpA	1.886.996		7.272.919	9.159.915
Total, cambios en el patrimonio	1.886.996	-	(21.876.944)	(19.989.948)
Saldo reexpresado al 31.12.2021	9.492.478	-	31.339.435	40.831.913

ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 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	14.456.455	12.673.913
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.194.817)	(4.232.726)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	431.472	36.495
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(972.027)	(878.841)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9.721.083	7.598.841
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(4.170.536)	(3.758.276)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.170.536)	(3.758.276)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Total, importes procedentes de préstamos	-	28.910.896
Pago de préstamos otorgados	(87.310)	237.770
Pago de préstamos a entidades relacionadas	(50.974)	
Dividendos pagados	(7.100.000)	(32.707.886)
Intereses pagados	-	(183.962)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(7.238.284)	(3.743.182)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(1.687.737)	97.383
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	(1.687.737)	97.383
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	4.511.473	4.414.090
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	2.823.736	4.511.473



Si necesita conocer más información sobre esta Memoria Anual, por favor contáctese con michael.quigley@bakercomercial.cl

Conceptualización, Diseño y Diagramación
SOLOUNO Diseño Gráfico
solouno.cl

Abril 2023

MEMORIA ANUAL 2022



+562 2402 4900
Avenida El Bosque Norte 0211, oficina 201,
Las Condes, Santiago de Chile.
www.bakercomercial.cl