

# **Rentas e Inversiones Baker SpA**

## **Análisis Razonado de los Estados Financieros**

### **por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

---

#### **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 empresa relacionada Toltén Desarrollo SpA (“Toltén”), sociedades en que Private Equity I, Fondo de Inversión es su único accionista. Las Juntas aprobaron respectivamente la fusión por absorción de ambas sociedades (la “Fusión”), siendo Toltén absorbida por Baker.

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 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 89 propiedades de las cuales 85 son terrenos equivalentes a 270.600 m<sup>2</sup> 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. Además, Baker cuenta con contratos de arrendamiento con distintas cadenas reconocidas a nivel nacional, del rubro de gastronomía y farmacia, por medio de 23 locales comerciales en operación, que representan actualmente aproximadamente el 10% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Adicionalmente, se han suscrito 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. De las 89 propiedades, 32 se ubican en la Región Metropolitana y los restantes 57 en distintas regiones del país. Los terrenos restantes, se encuentran disponibles para el desarrollo de nuevos proyectos.

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 Periodo**

El primer semestre del año 2022 ha visto un resultado en línea con el plan de negocios establecido para el periodo 2022-2024.

Se ha mantenido un sólido crecimiento en los ingresos debido a la incorporación de nuevas superficies arrendables adquiridas a través de compra a terceros tanto como desarrollo propio. Los ingresos también han aumentado por los efectos de la inflación, dado que el 100% de los contratos están indexados a la UF y a la fusión con Tolten que se realizó en sept-2021.

Durante este periodo la empresa ha seguido su proceso de separación administrativa desde la división con Esmax. A partir del 1 de abril hizo contratación directa de sus principales ejecutivos, sumando 8 nuevas personas a su nómina. Esto sumado a arriendos de nuevas oficinas explican un el aumento en gastos administrativos.

## **Rentas e Inversiones Baker SpA**

### **Análisis Razonado de los Estados Financieros**

#### **por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

---

La Compañía ha continuado su crecimiento, ejecutando su plan de negocios con una inversión total de MM\$ 1.977 en el periodo. Esta inversión se ha ejecutado desarrollando proyectos en formatos de stripcenters, tiendas stand alone y la compra y desarrollo de nuevas estaciones de servicio a lo largo de Chile.

Durante el periodo, la Compañía ha mantenido su estructura de deuda a través de un contrato de crédito en pesos junto con un cross currency swap, que simultáneamente resultan en un crédito sintético en UF. Esto le ha permitido a la Compañía un nivel adecuado de apalancamiento junto con costos financieros mínimos. La contrapartida ha sido un aumento relevante en los gastos de unidades de reajuste por efecto de la deuda en UF.

Es relevante destacar que, durante el periodo, se realizó un cambio de criterio sobre el tratamiento contable de esta operación. El tratamiento contable adoptado hasta el 31 de diciembre de 2021 fue de reconocer la deuda y el swap en forma independiente, formando parte de una estrategia de cobertura de flujos, lo que implicó valorar el swap a valor razonable, imputar sus variaciones a una reserva de patrimonio y reciclar la corrección monetaria por UF devengada a los resultados (NIC 32 - IFRS 9).

Esta valoración del swap a precio de mercado (mark to market) genera un efecto negativo sobre el patrimonio reflejado en la cuenta "Otras Reservas".

A partir del 1 de enero de 2022, Baker implementa un modelo de contabilidad "sintética" del contrato del crédito y el swap suscrito, tomando en cuenta que:

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

Lo anterior tiene efectos positivos relevantes reduciendo el pasivo y aumentando el patrimonio. Contablemente el ajuste se realiza durante este primer trimestre 2022 y para este análisis se van a reexpresar los saldos comparativos del 31 de diciembre del 2021.

Siguiendo la política de dividendos establecida, los accionistas, acordaron con fecha 30 de junio, distribuir un dividendo eventual con cargo a las utilidades acumuladas de la Sociedad provenientes de ejercicios anteriores por un monto de MM\$ 1.360.

### **3. Análisis del Estado de Situación Financiera**

Los activos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

Activos M\$	30-06-2022	31-12-2021 Reexpresado	Var. jun-22/dic-21	
			M\$	%
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.708.346	4.511.473	(803.127)	-18%
Otros activos no financieros, corrientes	15.392	8.592	6.800	79%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente	4.516.295	4.405.679	110.616	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	45.525	-	45.525	-
Activos por impuestos, corrientes	416.123	377.936	38.187	-
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>8.701.681</b>	<b>9.303.680</b>	<b>(601.999)</b>	<b>-6%</b>
<b>Activos No Corrientes</b>				
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-
Propiedad de inversión	120.116.325	116.186.966	3.929.359	3%
<b>Activos no corrientes totales</b>	<b>120.116.325</b>	<b>116.186.966</b>	<b>3.929.359</b>	<b>3%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>128.818.006</b>	<b>125.490.646</b>	<b>3.327.360</b>	<b>3%</b>

El total de activos al 30 de junio de 2022 alcanzó los \$MM 128.777, lo que representa un aumento de MM\$ 3.286 respecto al cierre del 2021, producto de:

- i. Disminución de Activos Corrientes por MM\$643, explicado principalmente por flujo de caja negativo del periodo. En deudores comerciales es relevante mencionar que a la fecha de este informe está pendiente el recibir pago por la expropiación de terreno Castillo Velasco por un saldo de \$MM 4.203.-
- ii. Aumento de Activos No Corrientes por MM\$ 3.929, explicado por el aumento en cuenta de Propiedades de Inversión. Dentro de esta cuenta están las Obras en Curso relacionado con la ejecución del plan de inversiones. En el siguiente cuadro muestra las 10 principales obras en curso por monto:

Dirección	Tipo	Capex (MM\$)
Av. España 01390, Punta Arenas	Stripcenter	739
Vicuña Mackenna 9815, La Florida	Stripcenter	358
Arturo Alessandri Lote B4, Frutillar	Compra EDS	298
Av. Carlos Schorr 355, Talca	Stand Alone	176
Rojas Magallanes 1459, La Florida	Stand Alone	171
José Manuel Balmaceda 1005, Futrono	Compra EDS	113
Av. Edmundo Pérez Zujovic 5030, Antofagasta	Stripcenter	39
Av. Americo Vespucio 1677, Maipú	Stripcenter	17
Panamericana Sur Km. 510 Cruce Antuco, Los Angeles	Modificación Rentas	13
Av. Camilo Henríquez 3674, Puente Alto	Stand Alone	10
Otros	Otros	44
<b>Total Capex</b>		<b>1.977</b>

En Propiedades de Inversión también se incluye el efecto por valoración de propiedades ya construidas donde el aumento de UF genera un alza relevante mientras que el alza de tasas (tasa libre de riesgo) incide negativamente. El efecto de esta mayor valoración resulta en una ganancia relevante de MM\$ 1.952.-

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

Los pasivos al 31 de junio de 2022, comparados con las cifras al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

Pasivos M\$	30-06-2022	31-12-2021 Reexpresado	Var. jun-22/dic-21	
			M\$	%
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, corrientes	-	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	826.339	1.003.497	(177.158)	-18%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	621.056	671.546	(50.490)	-8%
Pasivos por Impuestos, corrientes	-	-	-	-
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>1.451.741</b>	<b>1.675.043</b>	<b>(223.302)</b>	<b>-13%</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, no corrientes	65.946.577	61.668.945	4.277.632	7%
Pasivo por impuestos diferidos	21.276.910	21.314.745	(37.835)	0%
<b>Pasivos no corrientes totales</b>	<b>87.223.487</b>	<b>82.983.690</b>	<b>4.239.797</b>	<b>5%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>88.675.228</b>	<b>84.658.733</b>	<b>4.016.495</b>	<b>5%</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido	9.492.478	9.492.478	-	0%
Otras reservas	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	30.650.300	31.339.435	(689.135)	-2%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>40.142.778</b>	<b>40.831.913</b>	<b>(689.135)</b>	<b>-2%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>128.818.006</b>	<b>125.490.646</b>	<b>3.327.360</b>	<b>3%</b>

Al 30 de junio de 2022 el total de pasivos y patrimonio de la Compañía alcanzó MM\$128.777, cifra superior en MM\$3.286 a su equivalente al 31 de diciembre de 2021. Las principales variaciones son:

- i. Un aumento en el total de pasivos por MM\$ 3.976, producto de:
  - a. Una disminución en pasivos corrientes por MM\$ 264.- En cuentas x pagar EERR está pendiente el pago de instalaciones de Castillo Velasco a Esmax Distribución por MM\$ 572.-
  - b. En pasivos no corrientes hubo un aumento de MM\$ 3.975 principalmente por efecto de alza UF sobre prestamos bancario menos la disminución en pasivos por impuestos diferidos.
- ii. En patrimonio hubo una disminución de MM\$ 689 producto de resultado de ejercicio positivo de MM\$ 671 menos un reparto de dividendo en junio por MM\$ 1.360.

#### 4. Análisis del Estado de Resultados por Función

A continuación, se presentan las cifras del Estado de Resultados correspondientes al primer semestre de los ejercicios 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 junio de 2022, Baker reportó un EBITDA de MM\$ 3.393 millones, y utilidades por MM\$ 671.

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

Estado de Resultados M\$	30-06-2022	30-06-2021	Var. jun-22/jun-21	
			M\$	%
Ingresos de Operación	4.468.300	3.655.261	813.039	22%
Costos de Operación	(1.075.694)	(763.658)	(312.036)	41%
<b>EBITDA</b>	<b>3.392.606</b>	<b>2.891.603</b>	<b>501.003</b>	<b>17%</b>
Depreciación y amortizaciones	-	-	-	-
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>3.392.606</b>	<b>2.891.603</b>	<b>501.003</b>	<b>17%</b>
Otras ganancias (pérdidas)	1.952.240	351.231	1.601.009	456%
Gasto financiero neto	62.064	(252.677)	314.741	-125%
Resultado por unidades de reajuste	(4.178.702)	(919.038)	(3.259.664)	355%
Diferencias de cambio	-	(66)	66	-
<b>Resultado fuera de explotación</b>	<b>(2.164.398)</b>	<b>(820.550)</b>	<b>(1.343.848)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.228.208</b>	<b>2.071.053</b>	<b>(842.845)</b>	<b>-41%</b>
Gastos por impuestos a las ganancias	(557.343)	(324.985)	(232.358)	71%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>670.864</b>	<b>1.746.068</b>	<b>(1.075.204)</b>	<b>-62%</b>

Al 31 de junio de 2022, las principales variaciones comparadas al mismo periodo del ejercicio anterior son las siguientes:

- Los Ingresos de Operación, de los cuales alrededor de un 90% proviene de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución, tuvieron un aumento en torno al 22% explicado por el incremento en valor de UF y por inicio de nuevos contratos de arrendamiento.
- Los Costos de Operación mostraron un aumento de 41% de principalmente por la contratación de personal y aumento de gastos por fusión Tolten.
- Gastos financiero neto es positivo debido a aumento en ingresos financieros y bajo costo de financiamiento.
- El resultado por unidades de reajuste refleja la revalorización de la UF asociada al pasivo financiero.

## 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 junio de 2022 y 30 de junio de 2021:

Flujo de Efectivo M\$	30-06-2022	30-06-2021	Var. jun-22/jun-21	
			M\$	%
Flujo originado por actividades de la Operación	2.533.991	1.819.443	714.548	39%
Flujo originado por actividades de la Inversión	(1.977.118)	(757.240)	(1.219.878)	161%
Flujo originado por actividades de Financiamiento	(1.360.000)	4.236.021	(5.596.021)	-132%
<b>Flujo Neto total del Período</b>	<b>(803.127)</b>	<b>5.298.224</b>	<b>(6.101.351)</b>	<b>-115%</b>
Saldo Inicial de efectivo	4.511.473	4.414.090	97.383	
<b>Saldo Final de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>3.708.346</b>	<b>9.712.314</b>	<b>(6.003.968)</b>	<b>-62%</b>

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

---

Al 30 de junio de 2022, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 3.708 el cual menor al saldo de MM\$ 9.712 del mismo periodo de 2021. Los principales movimientos se describen a continuación:

- Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de MM\$ 2.534, derivados principalmente de los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios los cuales se compensan en parte por los pagos a proveedores de servicios.
- Las actividades de inversión generaron un flujo neto negativo de MM\$ 1.977 correspondiente a mayores inversiones en proyectos.

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

**6. Indicadores Financieros**

A continuación, se presentan los principales indicadores financieros al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021. Corresponde mencionar que aquellos indicadores que consideran partidas de resultados son calculados en base a 12 meses móviles.

Indicadores Financieros		Unidad	30-06-2022	31-12-2021 Reexpresado	Var %
Liquidez	(1) Liquidez corriente	(veces)	6,0	5,6	8%
	(2) Pasivo Total/ Patrimonio neto	(veces)	2,2	2,1	7%
Endeudamiento	(3) Deuda financiera neta / Patrimonio neto	(veces)	1,6	1,4	11%
	(4) Deuda financiera neta / Ebitda	(veces)	9,8	9,8	0%
	(5) Cobertura de gastos financieros netos	(veces)	N/A	20,0	-
Composición de pasivos	(6) Pasivo corto plazo / Pasivo total	(%)	1,6%	2,0%	-17%
	(7) Pasivo largo plazo / Pasivo total	(%)	98,4%	98,0%	0%
	(8) Deuda bancaria / Pasivo total	(%)	74,4%	72,8%	2%
Rentabilidad	(9) Rentabilidad del patrimonio	(%)	7,1%	9,6%	-26%
	(10) Resultado Operacional / AFN	(%)	5,3%	5,0%	5%
Gestión de Ingresos	(11) NOI últimos doce meses	(MM\$)	7.781	6.676	17%
	(12) Margen NOI últimos doce meses	(%)	89,5%	87,7%	2%

**1.0 LIQUIDEZ**

- (1) Liquidez corriente se define como los activos corrientes sobre los pasivos corrientes. Crece debida a disminución de pasivos corrientes es mayor a disminución de activos corrientes.

**2.0 ENDEUDAMIENTO**

- (2) Pasivo total sobre el patrimonio neto. Aumenta principalmente producto del efecto de UF sobre deuda banco.
- (3) Deuda financiera menos efectivo y equivalente al efectivo sobre el patrimonio total. Aumenta principalmente producto del efecto de UF sobre deuda banco.
- (4) Deuda con instituciones financieras menos efectivo y equivalente al efectivo sobre el EBITDA. Sin cambios relevantes.
- (5) Razón de EBITDA sobre costos financieros netos no aplica ya que hay ingresos financieros netos.

**3.0 RATIOS PASIVOS**

- (6) Porcentaje de deuda con vencimiento en el corto plazo (menor o igual a 1 año) sobre pasivo total. Leve disminución.
- (7) Porcentaje de deuda con vencimiento en el largo plazo (mayor a 1 año) sobre pasivo total. Está inversamente relacionado a la ratio anterior. Leve aumento.
- (8) Razón de deuda bancaria sobre pasivo total. Leve aumento.

**4.0 RATIOS DE RENTABILIDAD**

- (9) Razón de Utilidad neta del ejercicio sobre Patrimonio. Aumenta utilidad en últimos 12 meses mientras que patrimonio se mantiene estable.
- (10) Razón de Resultado de Explotación del ejercicio sobre Propiedades de Inversión (CAP Rate). Aumenta parcialmente producto del aumento mejor resultado operacional.

**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. Ha habido un aumento producto del ingreso de nuevos contratos y alza de UF.

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

---

(12) Margen NOI: se calcula como ingresos de operación de los últimos 12 meses sobre Net Operating Income.

## **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 2022, son los siguientes:

1. Leverage Financiero = 1,6x.
2. Cobertura = N/A.

## **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 (clasificación AA-), licenciataria de la marca Petrobras y Spacio1 en Chile y tercer operador de estaciones de servicio a nivel nacional. Al 31 de marzo de 2022, 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 de aproximadamente 16 años y representan aproximadamente el 90% de los ingresos de Baker. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual en UF. El restante 10% de los ingresos de la Compañía



**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

---

proviene de arrendamientos de espacios comerciales a cadenas reconocidas a nivel nacional, como Farmacias Cruz Verde, Papa John's, Taco Bell, entre otros.

Cabe mencionar que los contratos de arriendo están estipulados en UF, lo que cubre eventuales riesgos inflacionarios. También se debe destacar que dentro de los arriendos de espacios comerciales a terceros existen contratos que poseen una componente fija y variable dependiendo de la renta que genere el tercero.

## **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 los inmuebles o instalaciones, los activos se encuentran cubiertos por pólizas de seguros contratados por Esmax Distribución SpA y 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.

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022**

---

ii. Riesgo de inflación

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

iii. Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, Esmax Distribución SpA, empresa relacionada que representa aproximadamente el 92% de sus flujos, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

iv. Riesgo por Liquidez

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

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

Continuamente 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 31 de marzo de 2022, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en UF, y posee un plazo de vencimiento de 2 años.

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

<b>30.06.22</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 año y hasta 3 años</b>	<b>Más de 3 años y hasta 6 años</b>	<b>Más de 6 años y hasta 10 años</b>	<b>Total</b>
Obligaciones Bancarias	-	66.173.660	-	-	<b>66.173.660</b>
<b>M\$</b>	-	<b>66.173.660</b>	-	-	<b>66.173.660</b>
%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	<b>100,00%</b>