

# Memoria Anual 2023

Rentas y Desarrollo Baker SpA



## IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

<b>Nombre o razón social</b>	Rentas y Desarrollo Baker SpA
<b>Domicilio</b>	El Regidor 66, Piso 16, Las Condes
<b>Tipo de sociedad</b>	Sociedad por Acciones
<b>Registro único tributario (Rut)</b>	77.104.934-6
<b>Código postal</b>	7550185
<b>Teléfono</b>	+56 22 666 5625
<b>Inscripción registro de valores CMF</b>	Nº 1.192 del 11 de febrero de 2021
<b>Audidores externos</b>	PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA
<b>Capital suscrito y pagado</b>	M\$12.679.233
<b>Sitio web</b>	<a href="http://www.bakercomercial.cl">www.bakercomercial.cl</a>
<b>Correo electrónico</b>	<a href="mailto:contacto@bakercomercial.cl">contacto@bakercomercial.cl</a>
<b>Contacto de relación con inversionistas</b>	Pablo Ulloa - Gerente de Administración y Finanzas <a href="mailto:pablo.ulloa@bakercomercial.cl">pablo.ulloa@bakercomercial.cl</a>
<b>Dirección web inversionistas</b>	<a href="http://www.bakercomercial.cl">www.bakercomercial.cl</a>
<b>Clasificadores de riesgo</b>	Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda. (AA-) Humphreys Clasificadora de Riesgo Ltda. (AA)

## 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 2023 de Rentas y Desarrollo Baker SpA correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023. 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 y Desarrollo Baker SpA indistintamente como “Rentas y Desarrollo Baker SpA”, “Baker”, “Compañía” o “Sociedad”.

# Contenidos

1

## Nuestra Empresa

- 1.1 Mensaje del Presidente
- 1.2 Malla Societaria
- 1.3 Directorio
- 1.4 Administración
- 1.5 Organigrama
- 1.6 Nuestra Historia
- 1.7 Hitos Destacados del 2023

2

## Nuestro Negocio

- 2.1 Entorno Macroeconómico
- 2.2 Sector Inmobiliario Nacional
- 2.3 Descripción de los Negocios

3

## Marcha de la Compañía

- 3.1 Plan Estratégico
- 3.2 Principales Cifras
- 3.3 Resultados
- 3.4 Plan de Inversiones
- 3.5 Financiamiento
- 3.6 Análisis de Riesgo
- 3.7 Información de Interés
- 3.8 Documentos Constitutivos
- 3.9 Propiedades e Instalaciones
- 3.10 Declaración de Responsabilidad

4

## Estados Financieros

- 4.1 Informe del Auditor Independiente
- 4.2 Estados Financieros



# Nuestra Empresa

- 1.1 Mensaje del Presidente
- 1.2 Malla Societaria
- 1.3 Directorio
- 1.4 Administración
- 1.5 Organigrama
- 1.6 Nuestra Historia
- 1.7 Hitos Destacados del 2023

# Mensaje del Presidente



JAIME JUAN BESA BANDEIRA — Presidente del Directorio

Estimados Colaboradores, Clientes y Accionistas de Rentas y Desarrollo Baker SpA,

Con gran agrado me dirijo a ustedes para compartir los logros y desafíos que hemos experimentado durante el último año. La Memoria Anual 2023 de Rentas y Desarrollo Baker SpA (“Baker” o “la Compañía”) es una oportunidad para reflexionar sobre nuestro progreso y consolidación en el negocio de la renta inmobiliaria.

El año 2023 presentó desafíos significativos para el mercado inmobiliario y financiero, marcado por volatilidades e incertidumbre. Sin embargo, me complace destacar que Baker demostró nuevamente una notable resiliencia y solidez en este contexto desafiante. Nuestra compañía mantuvo su robustez y solvencia gracias a sus flujos estables y recurrentes, los que se encuentran respaldados por contratos de arrendamiento a largo plazo con contrapartes de excelente perfil crediticio, así como una estructura financiera sólida y niveles de apalancamiento controlados.

La estabilidad de nuestros flujos se debe en gran medida a la fortaleza de nuestro principal arrendatario, Esmax Distribución SpA, tercer mayor operador de estaciones de servicio y tiendas de conveniencia en Chile bajo la marca Petrobras. La reciente adquisición de Esmax por parte de Saudi Aramco, uno de los conglomerados de mayor capitalización bursátil a nivel mundial, ha reforzado aún más nuestro perfil crediticio y nos entrega la oportunidad de seguir acompañando su crecimiento en nuestro país.

Durante el año 2023, también hemos fortalecido nuestra posición financiera mediante la fusión con las sociedades inmobiliarias Diaguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, lo que nos permitió agregar 8 nuevos inmuebles a nuestro portafolio en áreas de alto potencial de desarrollo inmobiliario y también con arrendamientos a Esmax. Así, nuestra compañía alcanzó al cierre de 2023 un total de 96 inmuebles a lo largo de todo Chile. Esta fusión incrementó nuestro patrimonio a M\$68.754.884 al 31 de diciembre



## “Nuestro objetivo principal es mejorar la calidad de vida de las personas, ofreciendo espacios comerciales que sean cómodos, seguros y convenientes”.

de 2023, reduciendo aun más el nivel de apalancamiento de la Compañía, llegando a 1,03 veces en términos de deuda financiera neta sobre patrimonio y a un 42,3% si se considera la deuda financiera neta sobre el valor de los activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2023, los resultados de Baker incorporan los efectos de la fusión sólo por un período de 6 meses, por lo que su efecto considera un aumento de ingresos en el período de M\$1.132.510 y un efecto positivo en EBITDA de M\$1.031.980. Si consideramos los resultados proforma, incorporando las cifras de las sociedades fusionadas por un período de 12 meses, los ingresos de Baker alcanzarían los M\$13.376.173, mientras que el EBITDA proforma ascendería a M\$9.006.453.-

Con todo lo anterior, los resultados al 31 de diciembre de 2023 de Rentas y Desarrollo Baker fueron positivos, con ingresos anuales de M\$12.465.531 y una utilidad del ejercicio de M\$7.945.391, demostrando la

alta capacidad de generación de flujos de la empresa, lo que también permitió distribuir dividendos, durante el año 2023, por un total de M\$5.500.000

El reconocimiento de nuestra sólida estructura financiera y la estabilidad de nuestros flujos se reflejó en el aumento de nuestra clasificación de riesgo por parte de agencias como Feller Rate (de A+ a AA-) y Humphreys (de AA- a AA).

En el año 2023, continuamos ejecutando nuestro plan de negocios con el desarrollo de nuevos locales comerciales y stripcenters en nuestros terrenos, buscando complementar la oferta existente y generar polos comerciales para la comunidad. Destacamos especialmente el inicio de la operación del stripcenter ubicado en la ciudad de Punta Arenas, el cual agregó 914 metros cuadrados arrendables al portafolio y una renta anual adicional de UF 6.719. Adicionalmente, comenzaron a operar nuevos loca-

les comerciales en formato stand alone en Concepción, Ovalle y Copiapó por un total de 405 metros cuadrados arrendables y una renta anual de UF 2.831. El término del desarrollo de estos proyectos implicó una inversión de aproximadamente UF 28.800 durante el período 2023.

En el año que comienza, continuaremos consolidando nuestros flujos y rentabilizando nuestros inmuebles mediante la incorporación de nuevos metros cuadrados arrendados a clientes de buen perfil crediticio. Destacamos especialmente el inicio del desarrollo de un nuevo stripcenter en Antofagasta y cuatro locales en formato stand alone en distintas comunas del país. Las distintas iniciativas que permiten el avance y consistencia de la Compañía son gestionadas por un equipo de ocho colaboradores con distintas especialidades, cuya diversidad y sinergia son fundamentales para alcanzar los objetivos estratégicos de Baker.

Agradecemos profundamente a nuestros clientes y proveedores por su confianza y apoyo, que nos han permitido posicionarnos como un actor relevante en el negocio de la renta inmobiliaria en Chile. Seguiremos trabajando para generar nuevos espacios comerciales para la comunidad a través de nuestros distintos formatos y para crear valor para nuestros accionistas.

Atentamente,

**Jaime Besa Bandeira**  
Presidente  
Rentas y Desarrollo Baker SpA

# Malla Societaria

Baker es propiedad en un 100% de Private Equity Real Estate Fondo de Inversión (el Fondo), fondo público administrado por Ameris Capital AGF y cuyo principal aportante es Southern Cross Group.



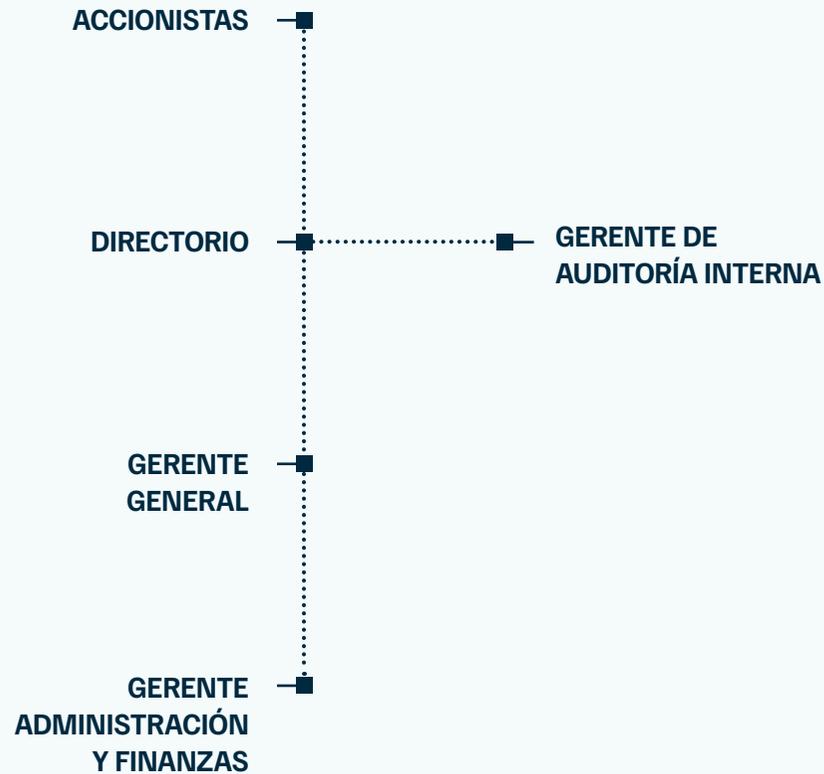
Pedro Fontova 7523, Huechuraba



# Gobierno Corporativo

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, Marcos Mulcahy, José Tomás Edwards Alcalde y Alberto Corona Campodónico, durarán tres años en el ejercicio de sus funciones.



Av. España 01390, Punta Arenas

**DIRECTORIO**

Nombramiento  
23/07/2020

■ **Jaime Juan Besa Bandeira** ■

PRESIDENTE

—

Ingeniero Civil Estructural

15.377.652-0



Nombramiento  
23/07/2020

■ **Marcos Mulcahy** ■

DIRECTOR

—

Director Licenciado en Economía

RUT extranjero



Nombramiento  
23/07/2020

■ **José Tomás Edwards Alcalde** ■

DIRECTOR

—

Ingeniero Comercial

9.842.648-5



Nombramiento  
29/04/2022

■ **Alberto Corona Campodónico** ■

DIRECTOR

—

Ingeniero Comercial

9.875.099-1



Con fecha 3 de enero de 2024, el señor Juan Alfonso Juanet Rodríguez, informó su renuncia al cargo de Director de Rentas y Desarrollo Baker SpA

# Administración

## ADMINISTRACIÓN

Nombramiento  
26-10-2022

■ **Alberto Corona Campodónico** ■

GERENTE GENERAL

—

Ingeniero Comercial

9.875.099-1



Nombramiento  
03-05-2021

■ **Fabiola González Leal** ■

GERENTE DE AUDITORÍA INTERNA

—

Contador Auditor

12.485.995-6



Nombramiento  
05-06-2023

■ **Pablo Ulloa Ebensperger** ■

GERENTE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

—

Ingeniero Comercial

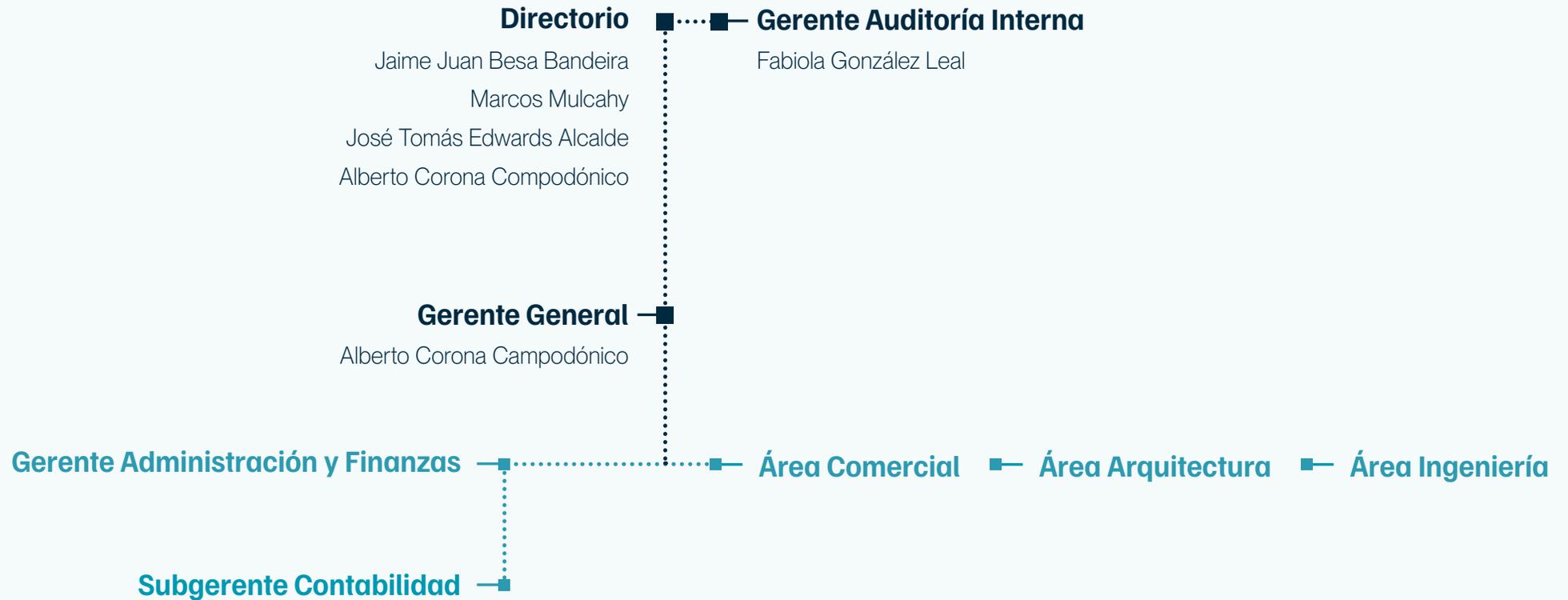
15.795.963-8



*Con fecha 29 de febrero de 2024, Fabiola González Leal fue sustituida por Yerko Guerrero Bravo, como encargado de auditoría interna*

# Organigrama

Baker posee una estructura liviana y una planta permanente de colaboradores consiste de 8 personas organizadas en el siguiente esquema:



# Nuestra Historia



Rojas Magallanes 1459, La Florida

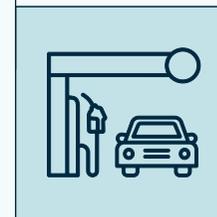
1913

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



1945

West Oil Company 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. 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 establecida, 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.



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.



2018

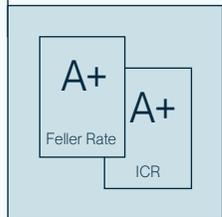
División del negocio inmobiliario respecto del negocio de distribución de combustibles, creándose Rentas e Inversiones Baker SpA. Dicha sociedad nace con el objetivo de crear una unidad de negocio de renta inmobiliaria estabilizada, enfocada en un horizonte de largo plazo, cuyo upside de negocio fuese 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.



Pedro Fontova 7523, Huechuraba

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.



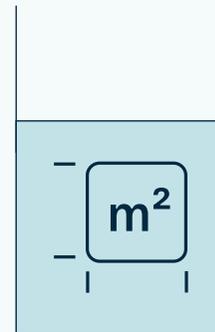
2021

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 2021, Rentas e Inversiones Baker SpA reestructuró su deuda, por medio de un financiamiento por UF 2 millones a un plazo de tres años con estructura bullet, a una tasa de UF + 0%. Con el fin de fortalecer sus líneas de negocio, el 1 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.

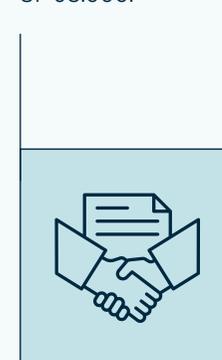
2022

En abril de 2022, Baker se independizó administrativa y operativamente de Esmax, contratando personal propio. 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.

En el marco del plan de inversiones de la compañía, Baker construyó en un terreno de 3.465 m<sup>2</sup> 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.



Adicionalmente, 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 aproximada de UF 93.000.



# Hitos Destacados del 2023

1

## Cambio Societario de Baker y Fortalecimiento de la Estructura Financiera de la Compañía.

**7**  
INMUEBLES  
NUEVOS



**AUMENTO  
DEL CAPITAL EN  
\$3.186.745.785**

2

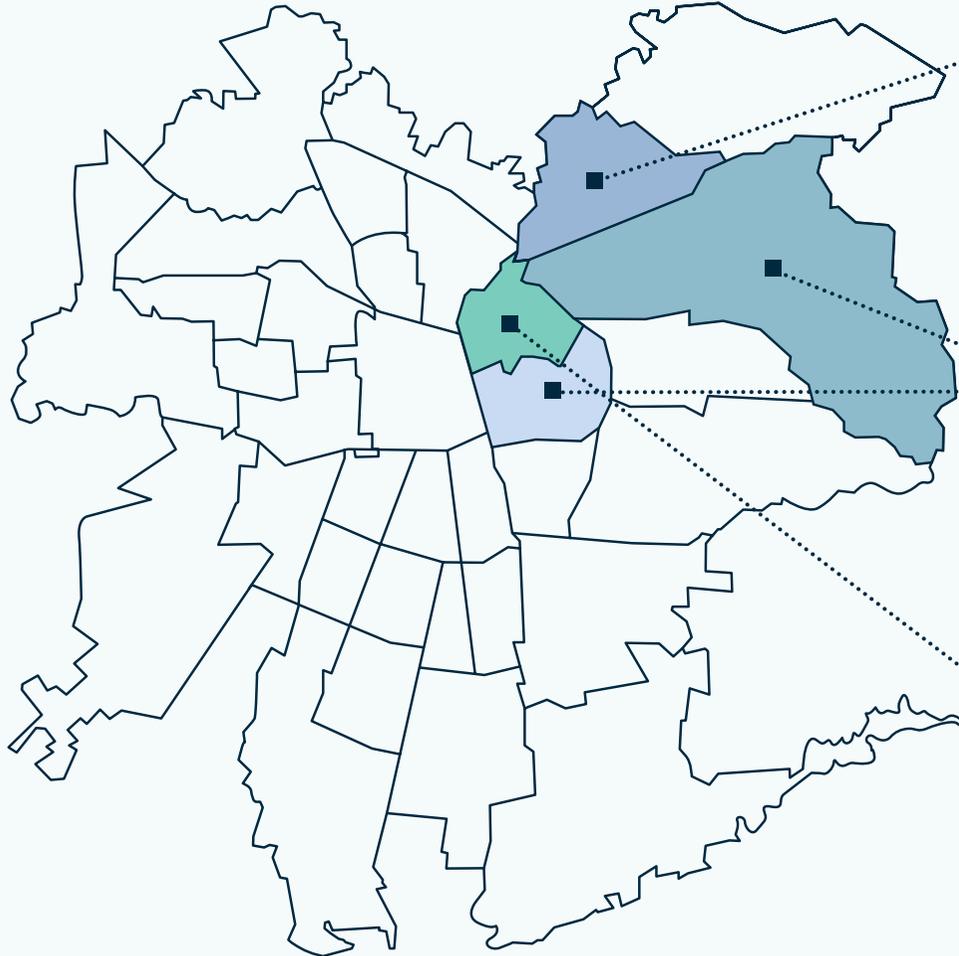
**Con fecha 15 de septiembre de 2023 el principal arrendatario de Baker, Esmax Distribución, formó parte de un acuerdo de compraventa a Aramco Saudi, una de las empresas de mayor capitalización bursátil a nivel mundial. La transacción se concretó formalmente el 1 de marzo de 2024.**

Rentas e Inversiones Baker Spa, modificó su razón social a Rentas y Desarrollo Baker Spa, debido a la absorción de las sociedades Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA. En la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de septiembre se acordó la fusión de Baker por absorción de las sociedades Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA (las “Sociedades Absorbidas”), lo que trajo consigo, la incorporación de 7 inmuebles al portafolio de Baker. Diguillín y Trancura en conjunto contaban con 7 inmuebles en ubicaciones de alto potencial inmobiliario en la Región Metropolitana, 7 de ellas arrendadas a largo plazo a Esmax Distribución (9,5 años remanente en los contratos), las cuales son parte del portafolio de Baker luego de la fusión entre las sociedades.

Como parte del proceso, se decidió aumentar el capital de la sociedad resultante en \$3.186.754.785 mediante la emisión de 3.027.068.271 nuevas acciones, las cuales fueron entregadas al único accionista de las Sociedades Absorbidas, Private Equity Real Estate Fondo de Inversión, en función de una relación de canje previamente aprobada en la Junta.

Lo anterior permitió el fortalecimiento patrimonial de la sociedad, reducción de sus indicadores de apalancamiento y el aumento de EBITDA, por los nuevos contratos de arrendamiento vinculados a los inmuebles incorporados a Baker.

## Inmuebles Incorporados en la Fusión con Alto Potencial Inmobiliario



Av. Vitacura 1665, Vitacura



Av. Vitacura 8841, Vitacura



Av. Las Condes 12.373, Las Condes



Av. J. Pedro Alessandri 475, Ñuñoa



Av. Eliodoro Yáñez 921, Providencia



Av. Bilbao 1492, Providencia

*\*Nota: el séptimo inmueble incorporado a Baker por la fusión corresponde al ubicado en Av. Bellavista 135, Recoleta.*

3

## Clasificación de AA- por Feller Rate

Producto del fortalecimiento patrimonial y mejora en la estructura financiera de Rentas y Desarrollo Baker SpA, la agencia de clasificación de riesgo, Feller Rate, mejoró, en octubre de 2023, la calificación de riesgo de Baker de A+ a AA-. Esta agencia de clasificación de riesgo evalúa la solidez financiera de las empresas y emite calificaciones basadas en diversos factores, como la estabilidad financiera, la gestión, la rentabilidad y otros indicadores clave.



4

## Nuevos Stripcenter en Antofagasta, Santiago y Punta Arenas.

Durante 2023 Rentas y Desarrollo Baker comenzó la construcción de un stripcenter de 484 m<sup>2</sup> en la ciudad de Antofagasta, que contempla el desarrollo de 5 nuevos locales comerciales, adicionales a la tienda de conveniencia Spacio 1 y Estación de Servicio Petrobras, que operan en el inmueble. En tanto, en la Región Metropolitana, comenzó a operar el stripcenter Trinidad en la comuna de La Florida, con una superficie arrendable de 649 m<sup>2</sup>, que complementan la operación de la estación de servicios arrendada a Esmax. Por último, en Punta Arenas, finalizó la construcción y se obtuvo la recepción final municipal de un stripcenter de 838 m<sup>2</sup>, cuyo principal operador es un local comercial de Papa John's.

5

## Acuerdo de Refinanciamiento de la Deuda Financiera de Baker con Scotiabank

El 29 de noviembre de 2023, se suscribió un acuerdo vinculante con Scotiabank para el refinanciamiento de la totalidad de la deuda financiera de Rentas y Desarrollo Baker por UF 2.000.000 por un plazo de 3 años, bajo una estructura bullet, contados a partir del 12 de abril de 2024, lo cual valida el buen perfil crediticio de la compañía y su adecuado acceso al mercado financiero





# Nuestro Negocio

- 2.1 Entorno Macroeconómico
- 2.2 Sector Inmobiliario Nacional
- 2.3 Descripción de los Negocios

# Entorno Macroeconómico

**3%** CRECIMIENTO  
ECONOMÍA GLOBAL

**6,9%** INFLACIÓN  
MONETARIA

**0,2%** CRECIMIENTO  
P.I.B. CHILENO



Gran Avenida 7390, La Cisterna

La economía chilena, según las cifras del Informe de Política Monetaria (IPoM) del Banco Central, terminó el 2023 con un crecimiento nulo del PIB y una inflación acumulada anual del 3,9%. El consumo privado presentó un ajuste del 5,2%, explicado principalmente por el proceso de ajuste del consumo en los bienes durables y no durables, en línea con la dinámica inflacionaria, que ha mantenido una presión en los precios.

A nivel de subsectores, el rubro inmobiliario se mostró afectado principalmente en el mercado de las viviendas, donde el alza de costos, una demanda debilitada y condiciones de financiamiento restrictivas, derivó en una caída en los precios y aumento de las existencias.

Dentro del rubro inmobiliario, es importante diferenciar los distintos tipos de negocio que lo componen, donde si bien, el negocio de la vivienda se ha visto fuertemente afectado por el entorno macroeconómico actual, existen otros negocios, como la renta inmobiliaria de largo plazo, la cual históricamente ha mostrado una mayor resiliencia ante entornos de mercado negativa, generando

flujos más estables e indexados a la unidad de fomento, lo cual representa una protección natural para períodos de alta presión inflacionaria.

En términos de proyecciones, para el 2024 se estima una inflación total cercana al 3,8% y un crecimiento del PIB entre un 2 y 3%.

En relación al consumo privado, se espera una expansión, que dependerá especialmente de las condiciones financieras, que se estiman sean más favorables que el período anterior.

**“Se proyecta un escenario positivo para la economía de Chile en el corto plazo, previendo un aumento del 3,1% en el crecimiento entre 2023 y 2024”.**



Vicuña Mackenna 9815, La Florida

# Sector Inmobiliario Nacional

## Renta comercial

En el año 2023, la volatilidad del dólar, las altas tasas de interés y la incertidumbre económica impactaron negativamente en el sector inmobiliario durante 2023, reflejando una baja inversión en línea con el ajuste económico y dificultades en el acceso al crédito.

Respecto al rubro de renta comercial, y en específico la clase de activos en formato de Stripcenters ha demostrado resiliencia a pesar del bajo desempeño económico nacional. La tasa de vacancia promedio para este tipo de formatos alcanzó el 3,9%, levemente superior al 3,5% del año anterior.

Durante el periodo, los precios promedio de arriendo de locales comerciales de primer piso se situó en 0,66 UF/m<sup>2</sup>, reflejando un incremento del 9,0% en comparación con los 0,61 UF/m<sup>2</sup> del primer semestre de 2023. Por otro lado, el valor promedio de los otros niveles se ubicó en 0,42 UF/m<sup>2</sup>, disminuyendo un 13,7% en relación con los 0,48 UF/m<sup>2</sup> del primer semestre de 2023.

La absorción acumulada durante el segundo semestre de 2023 alcanza los 9.908 m<sup>2</sup>, lo que representa un notable aumento en comparación con el registro del primer semestre de 2023, que fue de -113 m<sup>2</sup>. Con todo lo anterior, la absorción acumulada en el año 2023 cierra en 9.795 m<sup>2</sup>, muy cercano al promedio de los últimos 8 años que es de 10.389 m<sup>2</sup>.

Durante el segundo semestre de 2023, se incorporaron al mercado de Strip Centers un total de 8.064 m<sup>2</sup>, cerrando así el año 2023 con una producción total de 9.279 m<sup>2</sup>, correspondientes a 6 nuevos centros y/o ampliaciones de centros existentes. Para el año 2024, se espera el ingreso de 7.435 m<sup>2</sup>, elevando el inventario de este mercado a más de 412.660 m<sup>2</sup> de espacios de Strip Centers en la Región Metropolitana.

Fuente: Reporte de Stripcenters Colliers 2S2023 y Reporte de Stripcenters GPS Property 2S2023



Gran Avenida 7390, La Cisterna

**“Para el año 2024, se espera el ingreso de 7.435 m<sup>2</sup>, elevando el inventario de este mercado a más de 412.660 m<sup>2</sup>”.**



Vicuña Mackenna 955, Ovalle

El inventario de tiendas al segundo semestre de 2023 comprende 2.344 locales comerciales, lo que representa un aumento de 68 tiendas con respecto al censo del primer semestre de 2023, que contaba con 2.276 locales comerciales ubicados en Strip Centers.

Sobre este inventario se identifican 23 rubros, agrupados principalmente por tipo de actividad económica, donde se destacan los 5 principales que concentran el 55,9% de la participación. Estos rubros son: Bar-Restaurant-Cafetería-Delivery, con un 22,1%; seguido por Comercio al por menor con un 14,3%. En 3er y 4to lugar se encuentran Salud-Belleza y Farmacia, con una participación del 8,2% y 6,9%, respectivamente. Durante este periodo, el rubro Centro Médico-Dental se posiciona como el 5to rubro principal con un 4,4%.

## “Actualmente, Baker cuenta con 90 contratos de arrendamiento a largo plazo con Esmax, los cuales exhiben una importante y estratégica diversificación geográfica”.

Rentas y Desarrollo 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 90 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. El 94% 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 y con una potencial plusvalía relevante. El 6% restante se encuentra en carreteras.

Con fecha 15 de septiembre de 2023 Esmax Distribución formó parte de un acuerdo de compraventa a Aramco Saudi, una de las empresas de mayor capitalización bursátil a nivel mundial. La transacción se concretó formalmente el 1 de marzo de 2024. Esta transacción fortalece aún más el alto perfil crediticio de nuestro principal arrendatario, lo cual permite sostener los flujos estables de Baker en el tiempo.

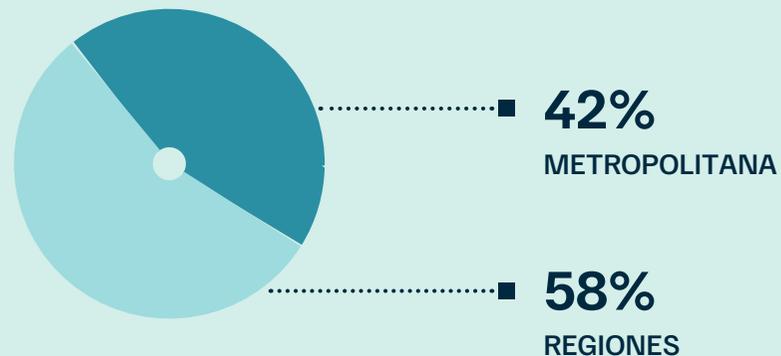
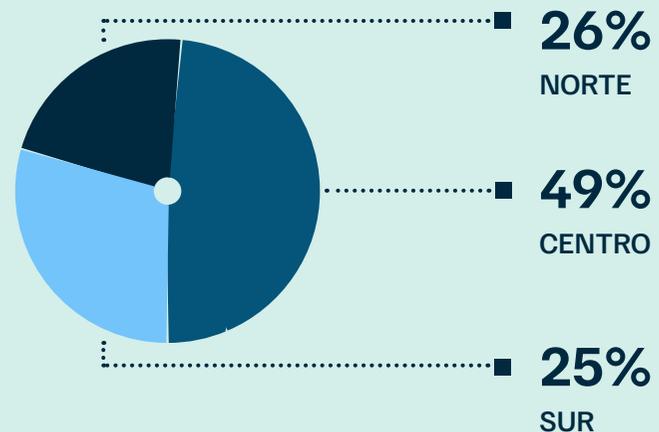


Pedro Fontova 7523, Huechuraba

# DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA (SOBRE CANTIDAD DE EDS)



- 1** Arica y Parinacota
- 2** Tarapacá
- 7** Antofagasta
- 1** Atacama
- 6** Coquimbo
- 6** Valparaíso
- 36** Metropolitana
- 1** O´Higgins
- 4** Maule
- 3** Ñuble
- 8** Biobío
- 7** La Araucanía
- 2** Los Ríos
- 4** Los Lagos
- 2** Magallanes



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.

De los 90 contratos que actualmente Baker mantiene con Esmax, la actual duración promedio ponderado de dicha cartera, es de aproximadamente 15,0 años y al cierre de 2023 representa el 91% de los ingresos de la Compañía. El otro 9% restante, proviene de 36 contratos que Baker tiene en régimen con las cadenas de retail mencionadas anteriormente, las cuales totalizan sobre 5.960 metros cuadrados arrendables.

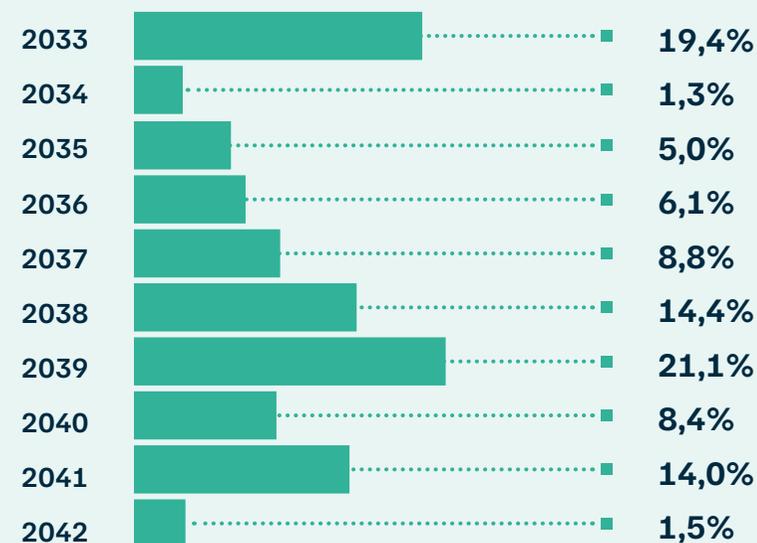
## PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS CON ESMAX

# 15 AÑOS

PLAZO  
PROMEDIO  
REMANENTE DE  
LOS CONTRATOS

# UF 320k

CONTRATOS  
DE LARGO  
PLAZO CON  
ESMAX





# Marcha de la Compañía

- 3.1 Plan Estratégico
- 3.2 Principales Cifras
- 3.3 Resultados
- 3.4 Plan de Inversiones
- 3.5 Financiamiento
- 3.6 Análisis de Riesgo
- 3.7 Ética y Cumplimiento
- 3.8 Información de Interés
- 3.9 Documentos Constitutivos
- 3.10 Propiedades e Instalaciones
- 3.11 Declaración de Responsabilidad

# Plan Estratégico

## 1

### Asegurar Flujos de Renta Estables y Recurrentes

EL PLAN ESTRATÉGICO DE BAKER TIENE

# 3

EJES PRINCIPALES



Administrar eficientemente el portafolio vigente de inmuebles y arrendatarios, generando relaciones comerciales sostenibles y asegurando su continuidad en el largo plazo.

ASEGURAR FLUJOS DE RENTA ESTABLES Y RECURRENTE

NUEVOS ARRENDATARIOS STAND ALONE EN ESTACIONES DE SERVICIO

DESARROLLO DE STRIP CENTERS



Pedro Fontova 7523, Huechuraba



Pedro Fontova 7523, Huechuraba

2

## Nuevos Arrendatarios Stand Alone en Estaciones de Servicio



8

Rentabilización de espacios disponibles en los terrenos donde operan Estaciones de Servicio existentes con operadores comerciales complementarios al arrendatario ancla

Se espera aumentar la superficie arrendable bajo este formato en aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup> durante 2024-2025.



3

## Desarrollo de Strip Centers

Desarrollo de proyectos comerciales e mediana escala (700 a 1.000 m<sup>2</sup> adicionales de GLA) complementarios a las estaciones de servicio existentes.

Tiendas anclas con marcas reconocidas de alto perfil crediticio y cobertura en todo el país.

Se espera generar nuevos proyectos de Strip Centers por aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup> adicionales

# Principales Cifras

Baker es una compañía de renta inmobiliaria con 96 terrenos y 90 contratos de arrendamiento de largo plazo con Esmax Distribución y 36 arrendatarios comercialmente complementarios al negocio de combustibles. Al 31 de diciembre de 2023, las principales cifras fueron las siguientes:

# 96

ACTIVOS



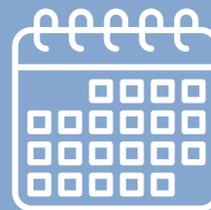
# 90

ESTACIONES  
DE SERVICIO



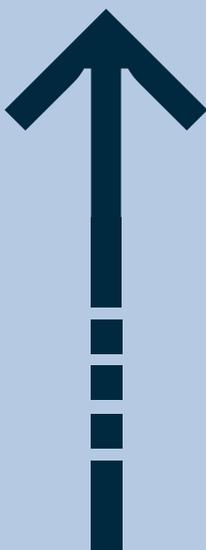
# 15 AÑOS

PLAZO PROMEDIO REMANENTE  
DE LOS CONTRATOS



# 91%

RENTA DE ESMAX



# 291.122

GLA TOTAL MT<sup>2</sup>



Baker es una empresa de renta inmobiliaria, cuyo portafolio está compuesto por Estaciones de Servicio (EDS), tiendas de conveniencia y espacios comerciales, con el objetivo de generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo.

**UF 279K**  
**NOI**

Todos los contratos de arrendamiento están expresados en Unidades de Fomento, protegidos de la inflación.

**UF 4.510K**  
**ACTIVOS**

Adicionalmente, Baker cuenta con contratos de arrendamiento con marcas de alto perfil crediticio, en industrias estables y resilientes, como farmacias y comida rápida.

**AA/AA-**  
**CLASIFICACIÓN DE RIESGO**

Baker cuenta con 90 contratos de arriendo de largo plazo con Esmax Distribución (Esmax), el tercer distribuidor de combustible más grande de Chile bajo la marca de Petrobras.

Esmax Distribución fue adquirida por Aramco Saudi, una de las empresas de mayor capitalización bursátil en el mundo.

**9%**  
**RENTAS**  
**COMPLEMENTARIAS**

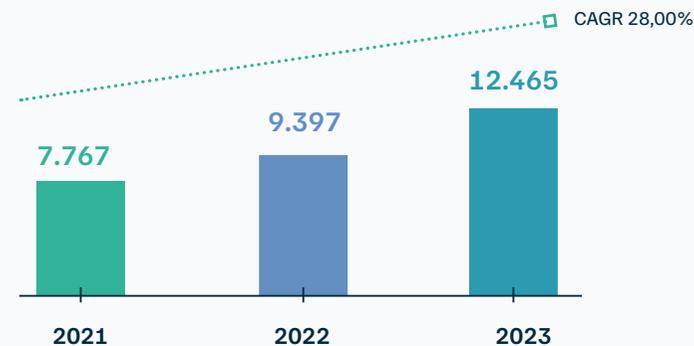
La compañía cuenta con clasificación crediticia local AA/AA- (Humphreys y Feller Rate), y está registrada ante la Comisión para el Mercado Financiero (CMF)

# Resultados 2023

Los ingresos del 2023 alcanzan los MM\$12.465, lo que representa un aumento del 32,64% con respecto al cierre del año 2022. El aumento se explica, en parte, por la fusión entre Rentas y Desarrollo Baker, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, cuyos efectos contables y financieros se consideran a partir del 1 de julio de 2023. Por lo anterior, en las cifras al 31 de diciembre 2023, se consideran 6 meses de ingresos de las sociedades absorbidas en Rentas y Desarrollo Baker. Si no se considera este efecto, los ingresos aumentan un 20,85%, explicado por aumento en la UF y la incorporación de nuevos arrendatarios durante el año 2023.

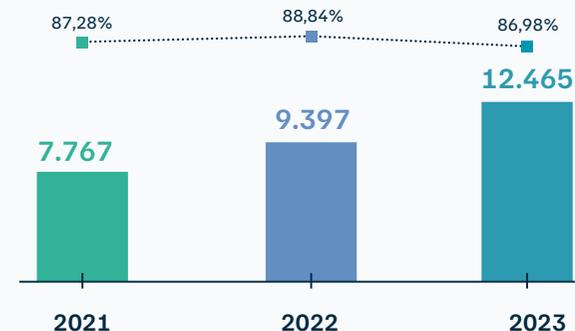
En términos de NOI, al 2023 el margen en relación a los ingresos es del 86,98%. Este margen se reduce con respecto al margen de 2022, debido a mayores gastos por contribuciones, además de gastos en seguridad en los 6 terrenos de Baker sin desarrollo de renta.

## EVOLUCIÓN DE INGRESOS (MILLONES DE PESOS)



CAGR: Crecimiento anual compuesto del 2021 al 2023

## EVOLUCIÓN NOI Y MARGEN NOI (MILLONES DE PESOS)



NOI: Ingreso operacional neto inmobiliario (ingresos operacionales menos los gastos directos de los inmuebles, tales como contribuciones gestión inmobiliaria, otros)

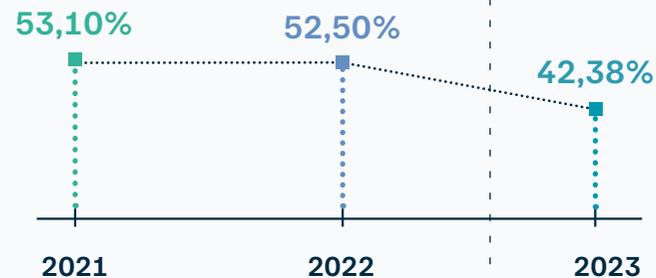
## Estructura Financiera

La fusión de Rentas e Inversiones Baker con Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, permitió robustecer la estructura financiera de la empresa.

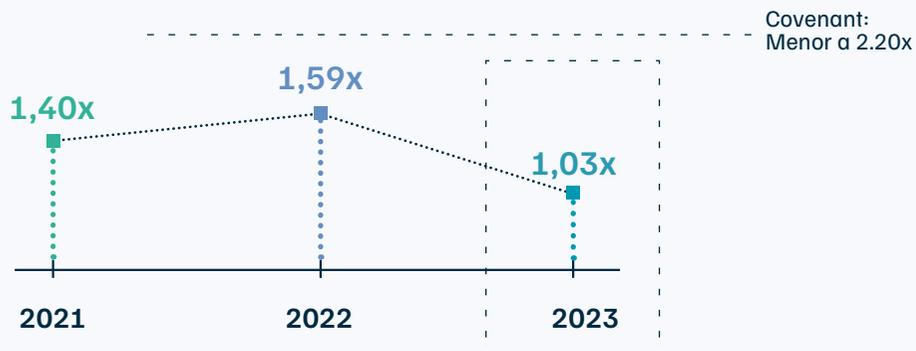
El aumento patrimonial generado por la fusión y la ausencia de deuda financiera en Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, reduce el apalancamiento financiero de 1,59x a 1,03x.

Adicionalmente, la incorporación del flujo adicional de las sociedades fusionadas, permite también reducir el indicador de Deuda Financiera Neta / EBITDA de 10,10x a 8,56x.

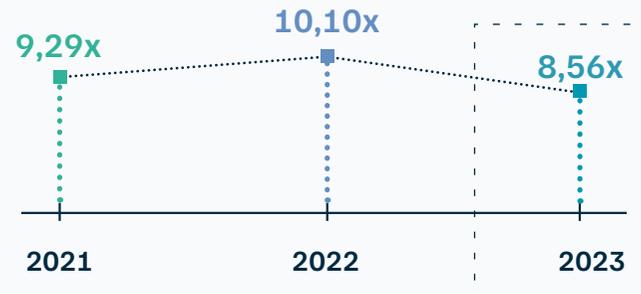
## LTV (DEUDA FINANCIERA NETA / PROPIEDADES INVERSIÓN)



## DEUDA FINANCIERA NETA / PATRIMONIO



## DEUDA FINANCIERA NETA / EBITDA



# Plan de Inversiones

## 1

### Desarrollo y Arrendamiento de Nuevos Espacios Comerciales en Formato Stand Alone

El plan de inversiones de Baker busca rentabilizar su portafolio de inmuebles, generando proyectos de renta inmobiliaria de largo plazo, con contrapartes de buen perfil crediticio, que permitan a la compañía generar flujos estables y predecibles en el tiempo.

Las iniciativas de inversión de Baker se centran en el desarrollo de proyectos de renta inmobiliaria en dos tipos de formato: Proyectos Stand Alone y Proyectos Strip Center.



El flujo de clientes que aportan las estaciones de servicio y las ubicaciones céntricas y estratégicas de los inmuebles de Baker, permite atraer a nuevos arrendatarios de espacios comerciales, 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. Lo anterior permite rentabilizar superficies de terrenos subutilizadas, mejorando los márgenes operacionales y rentabilidad de cada ubicación. 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 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.

## 2

## Desarrollo de Proyectos Comerciales en 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.

Este tipo de formato busca agregar distintos nuevos arrendatarios en terrenos donde existen espacios para desarrollos de mayor superficie. Al igual que los desarrollos en formato Stand Alone, se busca involucrar a los nuevos arrendatarios en el origen y conceptualización de los proyectos, lo que permite mitigar los riesgos de vacancia y colocación de los proyectos.



Vicuña Mackenna 9815, La Florida

# Financiamiento

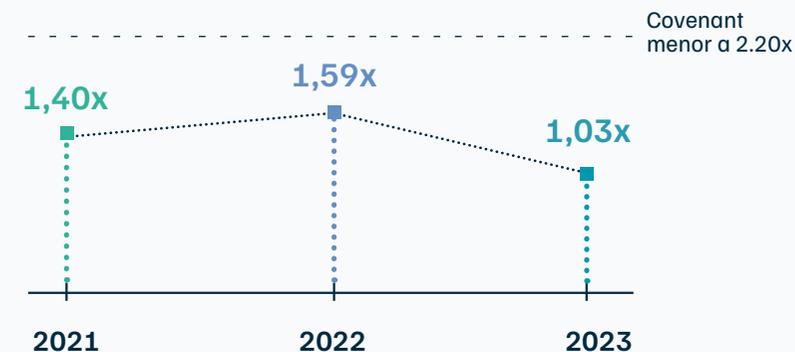
Durante el ejercicio 2023 Rentas y Desarrollo Baker SpA mantiene un sólo crédito, por un monto equivalente a UF 2.000.000 con vencimiento en abril de 2024.

Con el objetivo de mitigar el riesgo de re-financiamiento de la deuda de Rentas y Desarrollo Baker, el 29 de noviembre de 2023, se suscribió un acuerdo vinculante con Scotiabank para el refinanciamiento de la totalidad de la deuda financiera de Baker por un plazo de 3 años, bajo una estructura bullet, contados a partir del 12 de abril de 2024, lo cual valida el buen perfil crediticio de la compañía y su adecuado acceso al mercado financiero.

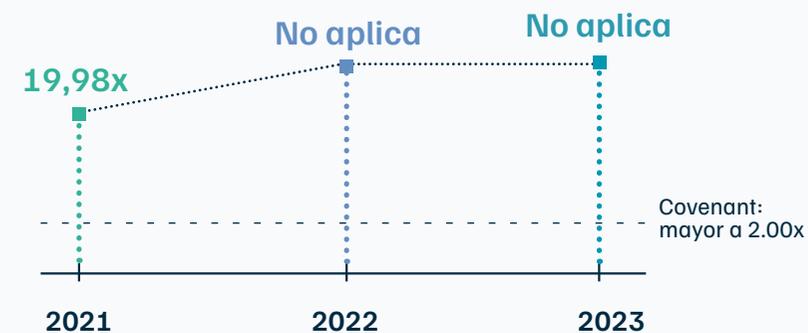
Adicionalmente, la compañía mantiene inscritas y vigentes dos líneas de bonos corporativos a 10 y 30 años, disponibles para una eventual colocación en el mercado financiero.

El financiamiento señalado anteriormente tiene ciertos covenants financieros, los que al cierre del año 2023 se cumplen holgadamente:

## DEUDA FINANCIERA NETA / PATRIMONIO



## EBITDA / GASTOS FINANCIEROS NETOS



Nota: en 2022 y 2023 no aplica, dado que los gastos financieros netos fueron positivos

# Análisis de Riesgo



## Riesgos de Tasa de Interés



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, endosado a Baker. Asimismo, la Sociedad cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil para directores y ejecutivos.

Se refiere a la sensibilidad que puede tener un pasivo financiero a las fluctuaciones en las tasas de interés. Baker mantiene un único crédito bancario a tasa fija, con vencimiento en abril de 2024, el cual será refinanciado en su vencimiento en las condiciones de mercado que se encuentren vigentes en dicha fecha, por lo que la sociedad puede estar expuesta a las fluctuaciones de tasas de interés. El comportamiento de las tasas de mercado es monitoreado constantemente por la compañía, y su generación de ingresos y flujos, permite cubrir adecuadamente los gastos financieros que se puedan generen en los próximos periodos



## 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 definidos en UF.

## Riesgo de Crédito

El 91% de los ingresos de la compañía provienen de contratos de arrendamiento de largo plazo con Esmax Distribución, empresa de alta clasificación crediticia, con clasificaciones de riesgo AA otorgada tanto por Feller Rate y Humphreys, y recientemente adquirida por Aramco Saudi, principal empresa petrolera del mundo y la tercera mayor compañía en términos de capitalización bursatil a nivel mundial. El restante 9% de los ingresos provienen de contratos de arrendamiento con empresas de reconocida trayectoria en el mercado, las cuales son sometidas a un proceso de evaluación de crédito y revisión de antecedentes financieros y comerciales.



## 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. La compañía mantiene modelos y proyecciones financieras para anticipar cualquier requerimiento de fondos en el corto plazo, con el objetivo de mitigar el riesgo de liquidez. Para estos efectos, la empresa mantiene caja e inversiones financieras de rápida liquidación para cubrir los pagos operacionales con terceros.

# 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:

## 1. 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.



## 2. 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.

## 3. 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.

## 4. Encargado de Prevención del Delito



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



## 5. Oficial de Cumplimiento

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 2023, 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.

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 2023, 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 2023 se repartieron dividendos por un total de MM\$ 5.500. Estos se distribuyeron en cuatro repartos, el primero en el mes de marzo por un monto de MM\$ 1.000, el segundo en el mes de junio por un monto de MM\$ 1.000, el tercero en el mes de septiembre por un monto de MM\$ 1.000, y el cuarto en el mes de diciembre por un monto de MM\$ 2.500.

	31-12-2023	31-12-2022
Dividendos pagados	<b>M\$5.500.000</b>	<b>M\$7.100.000</b>
Número de acciones	<b>11.641.464.812</b>	<b>8.614.396.541</b>
Dividendos por acción	<b>\$0,47</b>	<b>\$0,82</b>

Av. Carlos Schorr 355, Talca



## 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	<b>7.945.391</b>
Pérdidas acumuladas	—
Utilidad líquida distribuible	<b>7.945.391</b>

## Capital y Reservas

Al 31 de diciembre de 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$12.679.233 miles de pesos, dividido en 11.641.464.812 acciones y el patrimonio total alcanza \$68.754.884 miles de pesos, lo que corresponde a un valor libro de \$1,089 por acción. El capital y las ganancias acumuladas de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 quedan constituidos como sigue:

	M\$
Capital emitido	<b>12.679.233</b>
Ganancias acumuladas	<b>56.075.651</b>
Patrimonio Total	<b>68.754.884</b>

Pedro Fontova 7523, Huechuraba



## Remuneraciones del Directorio

La Junta Ordinaria de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA, celebrada el 28 de abril de 2023 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 y Desarrollo Baker por concepto de dieta en el ejercicio 2023 son las siguientes:

Remuneración recibida por el Directorio	Cargo	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Cristián Alliende	Director	0	12.682
José Tomás Edwards	Director	62.835	39.862
	<b>Total</b>	<b>62.835</b>	<b>52.544</b>

\* Durante el ejercicio 2023, el Directorio de la Compañía aprobó la contratación de los servicios de auditoría externa a PriceHouseWaterHouse Coopers.



## Estructura de Propiedad y Control de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2023, el total de acciones suscritas y pagadas de la Compañía asciende a 11.641.464.812 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 2023 ninguno de los directores posee acciones de la Compañía.

## Cambios Importantes en la Propiedad en el Período

Del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, no existieron cambios en la propiedad de la empresa.

## Comentarios de Accionistas

En Rentas y Desarrollo 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 2023 al 31 de diciembre de 2023. De acuerdo al Artículo 74 de la Ley N° 18.046 y Artículo 136 del Reglamento de Sociedades Anónimas, al 31 de diciembre de 2023, 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.



Balmaceda 3464, La Serena

### 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, Juan Juanet Rodríguez, Marcos Mulcahy, José Tomás Edwards Alcalde, Cristian Alliende Arriagada y Alberto Corona Campodónico.

	DESDE	HASTA
<b>Jaime Juan Besa Bandeira</b>	23-07-2020	Vigente
<b>Jose Tomás Edwards Alcalde</b>	23-07-2020	Vigente
<b>Marcos Alfredo Mulcahy</b>	23-07-2020	Vigente
<b>Alberto Felipe Corona Campodónico</b>	29-04-2022	Vigente
<b>Juan Alfonso Juanet Rodríguez</b>	23-07-2020	03-01-2024
<b>Cristián Arturo Alliende Arriagada</b>	23-07-2020	16-04-2022
<b>Cristián Barros Tocornal</b>	02-12-2019	23-07-2020

### Concentración de Clientes y Proveedores

Rentas y Desarrollo Baker Spa registra un cliente cuyas ventas superan el 10% de sus ingresos, Esmax Distribución.

# Hechos Relevantes

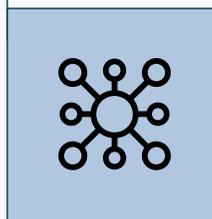
Durante el ejercicio 2023, la Compañía informó de los siguientes Hechos Relevantes a la CMF



## HECHO ESCENCIAL

### 13 de Septiembre

Se comunica a la Comisión del Mercado Financiero la propuesta de fusión entre Rentas e Inversiones Baker SpA (Sociedad Absorbente), Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA (Sociedades Absorbidas). La fusión se realizaría por incorporación, donde Rentas e Inversiones Baker SpA sería la sociedad continuadora.



## HECHO ESCENCIAL

### 29 de Septiembre

En la Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó la fusión por incorporación con Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA. Como resultado, estas últimas sociedades se disolvieron, transfiriendo sus activos y pasivos a Rentas y Desarrollo Baker SpA, que las sucede en todos sus derechos y obligaciones.

- La fusión tuvo efectos contables y financieros a partir del 1 de julio de 2023.
- Se decidió también aumentar el capital de la Sociedad en \$3.186.754.785 mediante la emisión de 3.027.068.271 nuevas acciones, las cuales fueron entregadas al accionista de las sociedades absorbidas (Private Equity Real Estate Fondo de Inversión)

## HECHO ESCENCIAL

## 29 de Septiembre

Se llevó a cabo la Junta Extraordinaria de Accionistas de RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA en Santiago de Chile. La junta fue presidida por Jaime Besa Bandeira y con la asistencia de accionistas representando el 100% de las acciones emitidas con derecho a voto.

La junta tomó decisiones sobre diversas materias, incluyendo la aprobación de operaciones con partes relacionadas. Se ratificaron operaciones como la modificación de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA y la celebración de acuerdos especiales y comerciales. La junta determinó que las condiciones pactadas en los acuerdos contribuían al interés social y se ajustaban a las condiciones de mercado.

Se detalló la ratificación de la suscripción del Acuerdo Marco, la modificación del Convenio Inmobiliario, la suscripción del Contrato de Pactos Especiales, y la modificación de los Contratos Diguillín/Trancura. Estos acuerdos buscaban adaptar contratos de arrendamiento y acuerdos comerciales con Esmax Distribución SpA y otras sociedades tras la fusión de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA con la Sociedad.



Vicuña Mackenna 955, Ovalle



### Diversidad en el Directorio

Género	
Hombre	4
Mujer	0
<b>Total</b>	<b>4</b>

Nacionalidad	
Chilena	3
Extranjera	1
<b>Total</b>	<b>4</b>

Edad	
Menor de 30 años	0
30 a 40 años	0
41 a 51 años	4
51 a 60 años	0
Mayor de 60 años	0
<b>Total</b>	<b>4</b>

Antigüedad en la Organización	
Menor de 3 años	1
Entre 3 y 6 años	3
Entre 6 y 9 años	–
Entre 9 y 12 años	–
Mayor a 12 años	–
<b>Total</b>	<b>4</b>

### Diversidad en la Organización

Género	
Hombre	6
Mujer	2
<b>Total</b>	<b>8</b>

Nacionalidad	
Chilena	8
Extranjera	0
<b>Total</b>	<b>8</b>

Edad	
Menor de 30 años	0
30 a 40 años	6
41 a 51 años	2
51 a 60 años	0
Mayor de 60 años	0
<b>Total</b>	<b>8</b>

Antigüedad en la Organización	
Menor de 3 años	8
Entre 3 y 6 años	–
Entre 6 y 9 años	–
Entre 9 y 12 años	–
Mayor a 12 años	–
<b>Total</b>	<b>8</b>

# 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



## Propiedades e Instalaciones

Tobalaba 12155, Peñalolén



Av. Las Condes / Santiago

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
Américo Vespucio 1880	Conchalí	Metropolitana
Av. Bernardo O'Higgins 5027	Estación Central	Metropolitana
Av. Gladys Marín 6475	Estación Central	Metropolitana

## Propiedades e Instalaciones



Av. Rojas Magallanes 1459, La Florida



Av. Pedro de Valdivia 1265, Concepción

Dirección	Comuna	Región
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
Luis Pasteur 6725	Vitacura	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
Av. Matta 1345	Santiago	Metropolitana
La Compañía 0353	Rancagua	O'Higgins
Manso de Velasco 423	Curicó	Maule
Panamericana Sur Km. 341	Parral	Maule

## Propiedades e Instalaciones



Arturo Alessandri Lote B4-1, Frutillar



Av. Concha y Toro 555, Puento Alto

Dirección	Comuna	Región
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	Futroneo	Los Ríos
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

# Declaración de Responsabilidad

DocuSign Envelope ID: 26CCD977-7E93-4098-912D-B3E7D519682F



## Declaración de Responsabilidad

Los directores y gerentes generales de Rentas y Desarrollo Baker SpA, que suscribieron la presente declaración, prestan juramento de responsabilidad sobre la veracidad de la información contenida en la memoria anual de Rentas y Desarrollo Baker SpA, referida al 31 de diciembre de 2023, en conformidad con la Ley del Mercado de Valores N° 18.045 y N°129 expuesta por la Comisión del Mercado Financiero.

DocuSigned by:  


**Jaime Juan Besa Bandeira**

PRESIDENTE  
C.I.: 15.377.652-0

DocuSigned by:  


**José Tomás Edwards Alcalde**

DIRECTOR  
C.I.: 9.842.648-5

DocuSigned by:  


**Marcos Alfredo Mulcahy**

DIRECTOR  
C.I.: Extranjero

DocuSigned by:  


**Alberto Felipe Corona Campodónico**

DIRECTOR Y GERENTE GENERAL  
C.I.: 9.875.099-1





# Estados Financieros

- 4.1 Informe del Auditor Independiente
- 4.2 Estado de Situación Financiera
- 4.3 Estados de Resultados
- 4.4 Estados de Resultados Integrales
- 4.5 Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- 4.6 Estados de Flujos de Efectivo

# Informe del Auditor Independiente

Santiago, 26 de marzo de 2024



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 26 de marzo de 2024

Señores Accionistas y Directores  
Rentas y Desarrollo Baker S.p.A.

### Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Rentas y Desarrollo Baker S.p.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Rentas y Desarrollo Baker S.p.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

### Base para la opinión

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

### Énfasis en un asunto – fusión por absorción

Tal como se menciona en la Nota 31, con fecha 29 de septiembre de 2023 en juntas extraordinarias de accionistas se acordó aprobar la fusión por absorción de Digullín Desarrollo S.p.A y Trancum Desarrollo S.p.A siendo absorbidas por Rentas e Inversiones Baker S.p.A. También se aprobó la modificación del nombre de la Sociedad, denominándose "Rentas y Desarrollo Baker S.p.A.". No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. 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.

PwC Chile, Av. Andrés Bello 2711 - piso 5, Las Condes - Santiago, Chile  
RUT: 81.513.400-1 | Teléfono: (56 2) 2940 0000 | www.pwc.cl



Santiago, 26 de marzo de 2024  
Rentas y Desarrollo Baker S.p.A.  
2

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

### Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

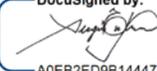
Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile nosotros:

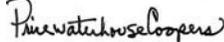
- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría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



Santiago, 26 de marzo de 2024  
Rentas y Desarrollo Baker S.p.A.  
3

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

DocuSigned by:  
  
A0EB2ED09B144475...  
SERGIO IUDICO L.  
RUT: 21.175.581-4



# Estados de Situación Financiera e Inversiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	31.12.23 M\$	31.12.22 M\$
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.011.212	2.823.736
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	126.743	496.609
Otros activos no financieros, corrientes	18.978	11.485
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	67.405	62.134
Activos disponibles para la venta	1.898.956	-
<b>ACTIVOS CORRIENTES TOTALES</b>	<b>5.123.294</b>	<b>3.393.964</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedades de inversión	168.060.516	133.367.608
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES</b>	<b>168.060.516</b>	<b>133.367.608</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>173.183.810</b>	<b>136.761.572</b>

# Estados de Situación Financiera e Inversiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

PASIVOS	31.12.23 M\$	31.12.22 M\$
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.006.365	720.858
Pasivos por impuestos, corrientes	563.516	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	123.314	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes	–	4.959
<b>PASIVOS CORRIENTES TOTALES</b>	<b>1.693.195</b>	<b>1.408.945</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros pasivos financieros, no corrientes	73.145.720	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	29.590.011	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes	–	3.960
<b>PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES</b>	<b>102.735.731</b>	<b>92.973.162</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital pagado	12.679.233	9.492.478
Ganancias acumuladas	56.075.651	32.886.987
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>	<b>68.754.884</b>	<b>42.379.465</b>
<b>TOTAL PATRIMONIOS Y PASIVOS</b>	<b>173.183.810</b>	<b>136.761.572</b>

# Estados de Resultados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en miles de pesos chilenos M\$)

ESTADO DE RESULTADO	01.01.23 A 31.12.23 M\$	01.01.22 A 31.12.22 M\$
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>	12.465.531	9.509.483
<b>GANANCIA BRUTA</b>	12.465.531	9.509.483
<b>Otros ingresos, por función</b>	122.593	39.364
Gasto de administración	4.225.820	2.881.825
Otras ganancias (pérdidas)	5.635.130	13.010.107
Ingresos financieros	380.921	431.472
Costos financieros	138.465	176.937
Resultado por unidades de reajuste	3.264.753	7.918.546
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>10.975.137</b>	<b>12.013.118</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	3.029.746	3.365.566
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>7.945.391</b>	<b>8.647.552</b>
<b>Resultado por acción</b>		
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00068	0,00100
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>0,00068</b>	<b>0,00100</b>
<b>Nº DE ACCIONES</b>	<b>11.641.464.812</b>	<b>8.614.396.541</b>

# Estados de Resultados Integrales

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en miles de pesos chilenos M\$)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES	01.01.23 A 31.12.23 M\$	01.01.22 A 31.12.23 M\$
RESULTADO PERIODO	7.945.391	8.647.552
<b>Otro resultado integral, antes de impuestos</b>		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) derivado de cobertura	–	–
OTROS COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL, ANTES DE IMPUESTOS	–	–
<b>Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral</b>		
Impuesto a las ganancias relacionado con cobertura de flujo de efectivo	–	–
Otro resultado integral	–	–
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	7.945.391	8.647.552
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	7.945.391	8.647.552
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>7.945.391</b>	<b>8.647.552</b>

# Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en miles de pesos chilenos M\$)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	CAPITAL PAGADO M\$	RESERVA DE COBERTURA M\$	GANANCIAS ACUMULADAS M\$	GANANCIAS ACUMULADAS M\$
<b>Saldo inicial al 01.01.2023</b>	9.492.478	–	32.886.987	42.379.465
Resultado del ejercicio	–	–	7.945.391	7.945.391
<i>Resultado Integral</i>	–	–	7.945.391	7.945.391
Dividendos pagados	–	–	5.500.000	5.500.000
Absorción Diguillin Desarrollo S.p.A.	1.931.325	–	12.147.056	14.078.381
Absorción Trancura Desarrollo S.p.A.	1.255.430	–	8.596.217	9.851.647
<b>TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>3.186.755</b>	<b>–</b>	<b>23.188.664</b>	<b>26.375.419</b>
<b>SALDO AL 31.12.2023</b>	<b>12.679.233</b>	<b>–</b>	<b>56.075.651</b>	<b>68.754.88</b>
<b>Saldo inicial al 01.01.2022</b>	<b>9.492.478</b>	<b>4.251.062</b>	<b>31.690.936</b>	<b>36.932.352</b>
Ajustes periodo anterior Afectan al Patrimonio Neto	–	–	351.501	3.899.561
<i>Saldo re expresado al 01.01.2022</i>	9.492.478	–	31.339.435	40.831.913
Resultado del ejercicio	–	–	8.647.552	8.647.552
<i>Resultado Integral</i>	–	–	8.647.552	8.647.552
Dividendos Pagados	–	–	7.100.000	7.100.000
<b>TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.547.552</b>	<b>1.547.552</b>
<b>SALDO AL 31.12.2022</b>	<b>9.492.478</b>	<b>–</b>	<b>32.886.987</b>	<b>42.379.465</b>

# Estados de Flujo de Efectivo

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en miles de pesos chilenos M\$)

<b>ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO</b>	<b>01.01.23 A 31.12.23 M\$</b>	<b>01.01.22 A 31.12.22 M\$</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	16.106.404	14.456.455
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.770.165)	(7.770.165)
<b>Otros cobros y pagos de operación</b>		
Intereses recibidos	476.136	431.472
Impuestos a las ganancias pagados	(1.250.944)	(972.027)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>7.561.431</b>	<b>9.721.083</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones propiedades de inversión	(1.735.490)	(4.170.536)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1.735.490)</b>	<b>(4.170.536)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Pago de intereses bancarios	(138.465)	(87.310)
Pago de préstamos a entidades relacionadas	-	(50.974)
Dividendos pagados	(5.500.000)	(7.100.000)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(5.638.465)</b>	<b>(7.238.284)</b>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIOS</b>	<b>187.476</b>	<b>(1.687.737)</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>187.476</b>	<b>(1.687.737)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<b>3.011.212</b>	<b>2.823.736</b>

