

Rentas e Inversiones Baker SpA

Análisis Razonado de los Estados Financieros

por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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.

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

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

La Compañía tiene actualmente 78 terrenos, equivalentes a 249.646 m² de GLA, arrendados a Esmax, una de las empresas líderes en la distribución de combustibles a lo largo de Chile y que opera sus estaciones de servicio y tiendas de conveniencia bajo las marcas Petrobras y Spacio 1 respectivamente. Baker cuenta además con contratos de arriendo con distintas cadenas reconocidas a nivel nacional, del rubro de gastronomía y farmacia, por medio de 12 locales comerciales en actual operación, que representan aproximadamente el 5% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker. Adicionalmente, se han suscritos nuevos contratos de arrendamiento con cadenas de los rubros mencionados, que comenzarán a devengar rentas durante los años 2021 y 2022. Por otro lado, Baker es propietario de 3 terrenos disponibles para el desarrollo futuro de proyectos de renta comercial. De las 81 propiedades, 30 se ubican en la Región Metropolitana y los restantes 51 en distintas regiones del país.

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

2. Resumen del Ejercicio

El EBITDA al 31 de diciembre de 2020 alcanzó MM\$5.747 mientras que la utilidad fue de MM\$2.253. Cabe destacar que no es posible hacer una comparación respecto al ejercicio anterior, dado que dicho año contó solamente con 1 mes de operación dada su reciente constitución.

En relación al capex, en el año 2020, la Compañía tuvo desembolsos por una suma de MM\$284.

En cuanto a los indicadores financieros se destacan: la razón de Endeudamiento definida como Pasivo Total/Patrimonio Neto que alcanzó sólo 1,0x y la cobertura de gastos financieros netos que fue de 11,9x.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

Los activos al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Activos M\$	31-12-2020	31-12-2019	Var. dic-20/dic-19	
			M\$	%
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.414.090	445.056	3.969.034	892%
Otros activos no financieros, corrientes	7.190	-	7.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	-	1.540	(1.540)	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	853	351.434	(350.581)	-100%
Activos corrientes totales	4.422.133	798.030	3.624.103	454%
Activos No Corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	36.575	-	36.575	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	237.194	-	237.194	-
Propiedades de Inversión, neto.	60.468.510	61.302.916	(834.406)	-1%
Activos no corrientes totales	60.742.279	61.302.916	(560.637)	-1%
Total Activos	65.164.412	62.100.946	3.063.466	5%

El total de activos al 31 de diciembre de 2020 aumentó MM\$3.063, respecto al cierre de 2019, producto de:

- i. Aumento de Activos Corrientes por MM\$3.624, explicado principalmente por un aumento considerable del Efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$3.969, cuya fuente proviene de las actividades de operación, siendo levemente compensado por una disminución en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MM\$351.
- ii. Disminución de Activos No Corrientes en MM\$561, explicado principalmente por una leve disminución del rubro Propiedades de Inversión por MM\$834, dado que la depreciación de las instalaciones fue mayor a las inversiones ejecutadas. Lo anterior fue compensado, en parte, por la cuenta por cobrar a su relacionada Loa Desarrollo SpA.

Los pasivos al 31 de diciembre de 2020, comparados con las cifras al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Pasivo M\$	31-12-2020	31-12-2019	Var. dic-20/dic-19	
			M\$	%
Pasivos Corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	29.113.289	74.421	29.038.868	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	385.765	52.816	332.949	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	36.350	-	36.350	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	118.508	380.439	(261.931)	-69%
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	28.373	(28.373)	-
Pasivos corrientes totales	29.653.912	536.049	29.117.863	-
Pasivos No Corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	28.344.892	(28.344.892)	-
Pasivo por impuestos diferidos	2.474.609	2.437.012	37.597	2%
Pasivos no corrientes totales	2.474.609	30.781.904	(28.307.295)	-92%
Total Pasivos	32.128.521	31.317.953	810.568	3%
Patrimonio	33.035.891	30.782.993	2.252.898	7%
Total Pasivos y Patrimonio	65.164.412	62.100.946	3.063.466	5%

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020 el Total de Pasivos y Patrimonio de la Compañía alcanzó MM\$65.164, cifra MM\$3.063 superior a su equivalente al 31 de diciembre de 2019. Las principales variaciones son:

- i. Un leve aumento del total de pasivos por MM\$811 debido a: (i) un aumento en las cuentas por pagar por MM\$333 y (ii) la revalorización de la deuda denominada en Unidades de Fomento producto de la variación de esta moneda. Cabe destacar, que el principal movimiento es el traspaso de la única cuota de capital del crédito con Scotiabank del largo al corto plazo.
- ii. El patrimonio aumentó MM\$2.253 producto de la utilidad obtenida por la Compañía durante el ejercicio.

4. Análisis del Estado de Resultados por Función

A continuación, se presentan las cifras del Estado de Resultados correspondientes a los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, que como se mencionó previamente no corresponde comparar dada la reciente constitución de Baker en el mes de diciembre 2019. 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 cierre del ejercicio Baker reportó un EBITDA de MM\$5.747, y utilidades por MM\$2.253.

Estado de Resultados M\$	31-12-2020	31-12-2019	Var. dic-20/dic-19 M\$
Ingresos de Operación	7.005.885	565.931	6.439.954
Costos de Operación	(1.259.142)	(35.173)	(1.223.969)
EBITDA	5.746.743	530.758	5.215.985
Depreciación y amortizaciones	(1.202.476)	(107.757)	(1.094.719)
Resultado de Explotación	4.544.267	423.001	4.121.266
Gasto financiero neto	(481.181)	(33.997)	(447.184)
Resultado por unidades de reajuste	(746.612)	(87.718)	(658.894)
Participación en ganancia (Pérdida) de empresas asociadas	(2.158)	-	(2.158)
Resultado fuera de explotación	(1.229.951)	(121.715)	(1.108.236)
Resultado antes de impuestos	3.314.316	301.286	3.013.030
Gastos por impuestos a las ganancias	(1.061.418)	(84.465)	(976.953)
Ganancia (pérdida)	2.252.898	216.821	2.036.077

- Al 31 de diciembre 2020, los Ingresos de Operación están constituidos en un 95% por el arriendo de terrenos a Esmax Distribución SpA, correspondiendo el saldo a arriendo a terceros, principalmente empresas reconocidas a nivel nacional del rubro de gastronomía y farmacia.
- Los Costos de Operación corresponden principalmente a los servicios de administración, servicios de terceros y patentes/contribuciones asociados a los activos inmobiliarios que posee la Compañía.
- El Gasto Financiero neto corresponde a los intereses devengados del préstamo antes mencionado, compensado en parte, por ingresos financieros obtenidos por la inversión de los excedentes de caja.
- El resultado por unidades de reajuste es en su totalidad la revalorización de la UF asociada al pasivo bancario de largo plazo.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

5. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

A continuación, se presenta el Estado de Flujo de Efectivo, correspondiente a los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Flujo de Efectivo M\$	31-12-2020	31-12-2019	Var. dic-20/dic-19 M\$
Flujo originado por actividades de la Operación	4.910.221	245.056	4.665.165
Flujo originado por actividades de la Inversión	(283.635)	-	(283.635)
Flujo originado por actividades de Financiamiento	(657.552)	-	(657.552)
Flujo Neto total del Período	3.969.034	245.056	3.723.978
Saldo Inicial de efectivo	445.056	200.000	245.056
Saldo Final de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4.414.090	445.056	3.969.034

Al 31 de diciembre de 2020, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$4.414:

- Las actividades de operación generaron un flujo positivo de MM\$4.910, provenientes de la recaudación de los ingresos por arriendos, y compensados en parte, por pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios, e impuestos.
- El flujo neto procedente de actividades de inversión registró una cifra negativa de MM\$284 compuesto por los desembolsos en Propiedades de inversión.
- En actividades de financiamiento se registró una cifra negativa de MM\$658, correspondientes al pago de intereses del pasivo bancario de largo plazo por un monto por MM\$428 y curse de un préstamo mutuo a la empresa relacionada Loa Desarrollo SpA por UF 8.000, con vencimiento en agosto de 2022.

6. Indicadores Financieros

A continuación, se presentan los principales indicadores financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. Corresponde mencionar que aquellos indicadores que consideran partidas de resultados, no pueden ser calculados al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019 por no contar con 12 meses de operación.

	Unidad	31-12-2020	31-12-2019
(1) Liquidez corriente	(veces)	0,1	1,5
(2) Razón ácida	(veces)	0,1	1,5
(3) Pasivo Total/ Patrimonio neto	(veces)	1,0	1,0
(4) Deuda financiera neta / Patrimonio neto	(veces)	0,7	0,9
(5) Deuda financiera neta / Ebitda	(veces)	4,3	-
(6) Cobertura de gastos financieros netos	(veces)	11,9	15,6
(7) Pasivo corto plazo / Pasivo total	(%)	92,3%	1,7%
(8) Pasivo largo plazo / Pasivo total	(%)	7,7%	98,3%
(9) Deuda bancaria / Pasivo total	(%)	90,6%	90,7%
(10) Rentabilidad del patrimonio	(%)	6,8%	0,7%
(11) Resultado Operacional / AFN	(%)	7,5%	0,7%
(12) NOI	(MM\$)	6.171	-

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

1.0 LIQUIDEZ

- (1) Liquidez corriente se define como los activos corrientes sobre los pasivos corrientes. Disminuyó principalmente por la reclasificación de largo a corto plazo del crédito con Scotiabank.

2.0 ENDEUDAMIENTO

- (2) Deuda Total sobre el patrimonio total. Se mantiene prácticamente constante ya que tanto numerador como denominador aumentan.
- (3) Deuda con instituciones financieras menos efectivo y efectivo equivalente sobre el patrimonio total. Disminuyó al haber aumentado el efectivo y equivalentes al efectivo.
- (4) Deuda con instituciones financieras menos efectivo y efectivo equivalente sobre el Ebitda.
- (5) Razón de Ebitda sobre [costos financieros menos ingresos financieros] disminuyó ya que el aumento del Ebitda fue menor al aumento de los gastos 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. Aumentó fuertemente debido a la reclasificación anteriormente mencionada.
- (7) Porcentaje de deuda con vencimiento en el largo plazo (mayor a 1 año) sobre pasivo total. Está inversamente relacionada con la anterior.
- (8) Razón de deuda bancaria sobre pasivo total. Si bien aumentó la deuda bancaria producto del devengo de intereses y reajuste de la Unidad de Fomento, también existió una variación positiva de los pasivos totales que se ha explicado principalmente por el aumento de Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar.

4.0 RATIOS DE RENTABILIDAD

- (9) Razón de Utilidad neta del ejercicio sobre Patrimonio.
- (10) Razón de Resultado de Explotación del ejercicio sobre Propiedades de inversión.

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.

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 31 de diciembre de cada año:

1. **Leverage = Pasivos Totales / Patrimonio Neto \leq 2,0x.**
2. **Cobertura = EBITDA / Gastos Financieros Netos \geq 2,5x.**

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Al ejercicio de medición, correspondiente al 31 de diciembre de 2020, las obligaciones se encuentran cumplidas.

(Cifras en MM\$)	31-12-2020
Pasivos Totales	32.129
Patrimonio Neto	33.036
Leverage	0,97
EBITDA 12M	5.747
Ingresos Financieros 12M	20
Gastos Financieros 12M	-502
Cobertura	11,94

8. Descripción de los Negocios

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

El principal arrendatario de Rentas e Inversiones Baker es Esmax Distribución SpA, licenciataria de la marca Petrobras y Spacio1 en Chile y tercer operador de estaciones de servicio a nivel nacional. Al 31 de diciembre de 2020, existen 78 contratos de arrendamiento entre estas dos sociedades, y adicionalmente cuenta con 3 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 36% de las ubicaciones.

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

Estructura de contratos de largo plazo

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

El portafolio de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA tiene un plazo promedio que supera los 19 años y representan aproximadamente el 95% de los ingresos de Baker. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual en UF. El restante 5% de los ingresos de la Compañía provienen de arrendamientos de espacios comerciales a cadenas reconocidas a nivel nacional, como Farmacias Cruz Verde, Papa John's, entre otros.

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

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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.

Con fecha 11 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. Adicionalmente, la Compañía inscribió dos líneas de bonos, de 10 y 30 años, por un monto máximo de MMUF 2,0.

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.

Las instalaciones de estaciones de servicio se encuentran cubiertos por pólizas de seguros que cubren posibles siniestros en casos de huelga o conmoción civil. Adicionalmente, la Compañía posee pólizas de seguros de responsabilidad civil.

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

i. Riesgo de Tasas de Interés

Se refiere a la sensibilidad que pueden tener los pasivos financieros respecto de las fluctuaciones que sufren las tasas de interés. La Compañía mantiene un crédito en tasa variable sobre TAB UF, por lo que el impacto radica en la variación de este indicador.

Para dimensionar el efecto del riesgo en la TAB UF sobre el resultado, se realizó una sensibilización, determinando que, si la TAB UF hubiese sido un 1% mayor durante el periodo, habría tenido un impacto negativo en los resultados del periodo de M\$295.913 y lo contrario habría sucedido en el evento que la TAB UF hubiese sido un 1% menor.

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 indexados a la Unidad de Fomento.

iii. Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, con un 95% de los ingresos de la operación, corresponde a Esmax Distribución SpA, empresa relacionada y registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, mantiene un alto nivel crediticio, con clasificaciones de riesgos AA- y A+ emitidas por Feller Rate e ICR Chile respectivamente.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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 Compañía y de sus subsidiarias 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 financieras y 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 diciembre de 2020, la deuda financiera denominada en UF de la Compañía posee un plazo promedio de 0,83 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:

Al 31 de diciembre de 2020	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Bancos	29.113.289	-	-	-	29.113.289
M\$	29.113.289	-	-	-	29.113.289
%	100,0%	0,0%	0%	0%	100%

Al 31 de diciembre de 2019	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Bancos	74.421	28.344.892	-	-	28.419.313
M\$	74.421	28.344.892	-	-	28.419.313
%	0,3%	99,7%	0%	0%	100%