

# **Rentas e Inversiones Baker SpA**

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

### **por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

---

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

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

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

Con fecha 1 de septiembre de 2021, se celebraron Juntas Extraordinarias de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA y de su empresa relacionada Toltén Desarrollo SpA (“Toltén”), sociedades en que Private Equity I, Fondo de Inversión es su único accionista. Las Juntas aprobaron respectivamente la fusión por absorción de ambas sociedades (la “Fusión”), siendo Toltén absorbida por Baker.

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

La Compañía, tras su fusión con Toltén, tiene actualmente 90 propiedades de las cuales 85 son terrenos equivalentes a 268.370 m<sup>2</sup> de GLA, arrendados a Esmax, una de las empresas líderes en la distribución de combustibles a lo largo de Chile y que opera sus estaciones de servicio y tiendas de conveniencia bajo las marcas Petrobras y Spacio1 respectivamente. Baker cuenta además con contratos de arriendo con distintas cadenas reconocidas a nivel nacional, del rubro de gastronomía y farmacia, por medio de 13 locales comerciales en operación, que representan actualmente aproximadamente el 8% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Adicionalmente, se han suscrito nuevos contratos de arrendamiento con cadenas de los rubros mencionados, esperando alcanzar una proporción de ingresos de arriendo de un 20% aproximadamente con cadenas comerciales durante los próximos 3 años. De las 90 propiedades, 33 se ubican en la Región Metropolitana y los restantes 57 en distintas regiones del país. Los terrenos restantes, se encuentran disponibles para el desarrollo de nuevos proyectos.

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

#### **2. Resumen del Ejercicio**

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

Adicionalmente, se destaca como hito del año 2021, la Fusión, comentada anteriormente, que permitió fortalecer los indicadores de la Compañía, aportando además a la estabilidad de los flujos y la rentabilidad del negocio de Baker. Para efectos contables, la fusión tiene efecto a partir del 1 de julio de 2021, fecha en que los resultados acumulados de Toltén se incorporaron a la Compañía como parte del Patrimonio.

## Rentas e Inversiones Baker SpA

### Análisis Razonado de los Estados Financieros por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Por las razones anteriormente mencionadas, las cifras que se presentan en el siguiente análisis incorporan las partidas de activos, pasivos y resultados de la empresa fusionada a partir del 1 de julio de 2021, no siendo completamente comparativas con el año anterior.

El EBITDA al 31 de diciembre de 2021, alcanzó \$5.826 millones, cifra similar a la obtenida en el año 2020. La incorporación de la operación proveniente de Toltén, permitió compensar un incremento extraordinario de gastos que se generaron en Baker durante el presente ejercicio, producto del desarrollo de ciertos proyectos (no capex) y algunas asesorías puntuales que se llevaron a cabo.

La utilidad del ejercicio por su parte, alcanzó \$3.910 millones, cifra inferior a la utilidad de \$10.298 millones obtenida en diciembre 2020 re-expresado, producto principalmente de un ingreso contable extraordinario registrado al 31 de diciembre de 2020, relacionado al cambio en la política contable a valor razonable mencionada anteriormente.

El capex al 31 de diciembre de 2021, consideró desembolsos por \$2.312 millones.

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

- Inscripción de la sociedad en el registro de valores de la comisión para el mercado financiero ("CMF") en el mes de febrero de 2021.
- Refinanciamiento de la deuda con Scotiabank y la obtención de un nuevo crédito durante abril de 2021, operaciones que se consolidaron en un sólo crédito con estructura bullet por un monto de \$58.855 millones, que tras la contratación de un SWAP de moneda, se denominan en UF 2 millones. Esta reestructuración permitió aumentar el monto y el plazo de la deuda estructural de la Compañía.
- Durante el año 2021 se pagó dividendos por aproximadamente \$32.700 millones.

En cuanto a los indicadores financieros, cabe mencionar que la deuda financiera neta sobre el patrimonio alcanzó 1,71x y que la cobertura de gastos financieros netos fue de 19,98x.

### 3. Análisis del Estado de Situación Financiera

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

Activos M\$	31-12-2021	31-12-2020 Re-expresado	Var. dic-21/dic-20	
			M\$	%
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.511.473	4.414.090	97.383	2%
Otros activos no financieros, corrientes	8.592	7.190	1.402	19%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.405.679	-	4.405.679	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	-	853	(853)	-
Activos por impuestos	1.222.631	-	1.222.631	-
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>10.148.375</b>	<b>4.422.133</b>	<b>5.726.242</b>	<b>129%</b>
<b>Activos No Corrientes</b>				
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.	116.186.966	105.017.310	11.169.656	11%
<b>Activos no corrientes totales</b>	<b>116.186.966</b>	<b>105.291.079</b>	<b>10.895.887</b>	<b>10%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>126.335.341</b>	<b>109.713.212</b>	<b>16.622.129</b>	<b>15%</b>

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

El total de activos al 31 de diciembre de 2021 alcanzó \$126.335 millones, lo que representa un aumento de \$16.622 millones respecto al cierre de 2020, producto de:

- i. Aumento de Activos Corrientes por \$5.726 millones, explicado principalmente por un incremento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar debido a la expropiación de un terreno que se registró en diciembre de 2021. El Efectivo y equivalentes al efectivo se mantiene estable ya que, a pesar de los recursos percibidos por el financiamiento de abril, ingresos de operación y efectivo proveniente de la fusión con Toltén, se pagaron dividendos durante el ejercicio 2021 que compensaron estos ingresos.
- ii. Aumento de Activos No Corrientes en \$10.896 millones, explicado principalmente por el aumento de las Propiedades de Inversión por \$11.170 millones producto de la incorporación de los terrenos de Toltén, una revalorización de los activos por \$2.173 millones y la adición de 2 terrenos durante el ejercicio 2021.

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

Pasivos M\$	31-12-2021	31-12-2020 Re-expresado	Var. dic-21/dic-20	
			M\$	%
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, corrientes	-	29.113.289	(29.113.289)	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.003.497	385.765	617.732	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	671.546	36.350	635.196	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	-	118.508	(118.508)	-
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>1.675.043</b>	<b>29.653.912</b>	<b>(27.978.869)</b>	<b>-94%</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, no corrientes	67.492.318	-	67.492.318	-
Pasivo por impuestos diferidos	20.235.628	19.237.439	998.189	5%
<b>Pasivos no corrientes totales</b>	<b>87.727.946</b>	<b>19.237.439</b>	<b>68.490.507</b>	<b>356%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>89.402.989</b>	<b>48.891.351</b>	<b>40.511.638</b>	<b>83%</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido	9.492.478	7.605.482	1.886.996	25%
Otras reservas	(4.251.062)	-	(4.251.062)	-
Ganancias acumuladas	31.690.936	53.216.379	(21.525.443)	-40%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>36.932.352</b>	<b>60.821.861</b>	<b>(23.889.509)</b>	<b>-39%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>126.335.341</b>	<b>109.713.212</b>	<b>16.622.129</b>	<b>15%</b>

Al 31 de diciembre de 2021 el Total de Pasivos y Patrimonio de la Compañía alcanzó \$126.335 millones, cifra superior en \$16.622 millones a su equivalente al 31 de diciembre de 2020. Las principales variaciones son:

- i. Un aumento del total de pasivos por \$40.512 millones, producto de:
  - a. La reclasificación de los pasivos corrientes al largo plazo, explicado por el refinanciamiento de la deuda de la Compañía en el mes de abril de 2021, contratándose un crédito a 3 años con formato bullet, por un monto de \$58.855 millones que por medio de un instrumento derivado se convierte en UF 2 millones a una tasa de UF+0%.
  - b. Un aumento de los pasivos no corrientes de \$68.491 millones explicado por la reclasificación de la deuda mencionada en el punto anterior, un nuevo crédito por aprox. \$29.000, la variación del valor razonable del derivado de cobertura de moneda,

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

del pasivo financiero de la Sociedad, y la variación de la UF que afecta a los pasivos denominados en dicha moneda.

- ii. Una reducción en el Patrimonio por \$23.890 millones producto de:
- a. El reparto de dividendos por \$24.708 millones entre los meses de abril y mayo de 2021 y \$8.000 millones adicionales en diciembre de 2021. Esto se compensa parcialmente por los resultados positivos del ejercicio.
  - b. Disminución de otras reservas en \$4.251 millones producto del efecto negativo del Mark to Market del swap de moneda tomado por Baker, compensado parcialmente por el aumento del valor de los activos del rubro Propiedades de inversión, incorporando el efecto de los activos provenientes de Toltén.
  - c. Incremento de \$1.887 millones por el capital procedente de la fusión con Toltén.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, Baker reportó un EBITDA de \$5.826 millones, y utilidades por \$3.910 millones.

Estado de Resultados M\$	31-12-2021	31-12-2020 Re-expresado	Var. dic-21/dic-20	
			M\$	%
Ingresos de Operación	7.608.636	7.005.885	602.751	9%
Costos de Operación	(1.782.637)	(1.259.142)	(523.495)	42%
<b>EBITDA</b>	<b>5.825.999</b>	<b>5.746.743</b>	<b>79.256</b>	<b>1%</b>
Depreciación y amortizaciones	-	-	-	-
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>5.825.999</b>	<b>5.746.743</b>	<b>79.256</b>	<b>1%</b>
Otras ganancias (pérdidas)	3.204.893	9.370.278	(6.165.385)	-66%
Gasto financiero neto	(291.562)	(481.181)	189.619	-39%
Resultado por unidades de reajuste	(3.429.974)	(746.612)	(2.683.362)	359%
Diferencias de cambio	(62)	-	(62)	-
<b>Resultado fuera de explotación</b>	<b>(516.706)</b>	<b>8.142.485</b>	<b>(8.659.191)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>5.309.294</b>	<b>13.889.228</b>	<b>(8.579.935)</b>	<b>-62%</b>
Gastos por impuestos a las ganancias	(1.399.771)	(3.591.393)	2.191.622	-61%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>3.909.523</b>	<b>10.297.835</b>	<b>(6.388.313)</b>	<b>-62%</b>

Al 31 de diciembre de 2021, las principales variaciones comparadas al mismo periodo del ejercicio anterior son las siguientes:

- Los Ingresos de Operación, de los cuales alrededor de un 92% proviene de contratos de arrendamiento con Esmax, tuvieron un aumento en torno al 9% explicado por el incremento de la Unidad de Fomento y por nuevos contratos de arrendamiento, principalmente de aquellos provenientes de la fusión con Toltén.
- Los Costos de Operación se incrementan en un 42% principalmente por un mayor gasto de asesorías, las cuales corresponden a gastos puntuales asociados al desarrollo del negocio.
- Las otras ganancias (pérdidas) fueron de \$3.205 millones, compuestos por la aplicación del valor razonable y un ingreso contable extraordinario de aproximadamente \$677 millones producto de la expropiación del terreno ubicado en la intersección de las calles Américo Vespucio y Eduardo Castillo Velasco en la comuna de Ñuñoa. El rubro otras ganancias al 31 de diciembre de 2020 contiene un

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

ingreso contable extraordinario producto de la re-expresión del resultado producto del cambio en la política de valorización de activos.

- El resultado por unidades de reajuste refleja la revalorización de la UF asociada al pasivo financiero prácticamente en su totalidad

**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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Flujo de Efectivo M\$	31-12-2021	31-12-2020 Re-expresado	Var. dic-21/dic-20	
			M\$	%
Flujo originado por actividades de la Operación	7.857.559	4.910.221	2.947.338	60%
Flujo originado por actividades de la Inversión	(3.758.276)	(283.635)	(3.474.641)	1225%
Flujo originado por actividades de Financiamiento	(4.001.900)	(657.552)	(3.344.348)	509%
<b>Flujo Neto total del Período</b>	<b>97.383</b>	<b>3.969.034</b>	<b>(3.871.651)</b>	<b>-98%</b>
Saldo Inicial de efectivo	4.414.090	445.056	3.969.034	
<b>Saldo Final de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>4.511.473</b>	<b>4.414.090</b>	<b>97.383</b>	<b>2%</b>

Al 31 de diciembre de 2021, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de \$4.511 millones el cual es similar al saldo de \$4.414 millones del mismo periodo de 2020. Los principales movimientos se describen a continuación:

- Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de \$7.858 millones, derivados principalmente de los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios los cuales se compensan en parte por los pagos a proveedores de servicios.
- Las actividades de inversión generaron un flujo neto negativo de \$3.758 millones correspondiente a mayores inversiones en proyectos.
- Las actividades de financiamiento generaron un flujo neto negativo de \$4.002 millones, el cual se compone del capital proveniente del nuevo crédito comentado en secciones anteriores y se compensa por los dividendos pagados durante 2021 en los meses de abril, mayo y diciembre.

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

**6. Indicadores Financieros**

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

Indicadores Financieros		Unidad	31-12-2021	31-12-2020	Var %
Liquidez	(1) Liquidez corriente	(veces)	6,1	0,1	-
	(2) Pasivo Total/ Patrimonio neto	(veces)	2,4	0,8	201%
Endeudamiento	(3) Deuda financiera neta / Patrimonio neto	(veces)	1,7	0,4	320%
	(4) Deuda financiera neta / Ebitda	(veces)	10,8	4,3	151%
	(5) Cobertura de gastos financieros netos	(veces)	20,0	11,9	67%
Composición de pasivos	(6) Pasivo corto plazo / Pasivo total	(%)	1,9%	60,7%	-97%
	(7) Pasivo largo plazo / Pasivo total	(%)	98,1%	39,3%	149%
	(8) Deuda bancaria / Pasivo total	(%)	75,5%	59,5%	27%
Rentabilidad	(9) Rentabilidad del patrimonio	(%)	10,6%	16,9%	-37%
	(10) Resultado Operacional / AFN	(%)	5,0%	5,5%	-8%
Gestión de Ingresos	(11) NOI últimos doce meses	(MM\$)	6.676	6.171	8%
	(12) Margen NOI últimos doce meses	(%)	87,7%	88,1%	0%

**1.0 LIQUIDEZ**

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

**2.0 ENDEUDAMIENTO**

- (2) Pasivo total sobre el patrimonio neto. Se incrementa debido al aumento de los pasivos y a la reducción del patrimonio con respecto a diciembre 2020.
- (3) Deuda financiera menos efectivo y efectivo equivalente sobre el patrimonio total. Aumenta producto de la mayor base de deuda posterior al refinanciamiento y la reducción del patrimonio producto del pago de dividendos.
- (4) Deuda con instituciones financieras menos efectivo y efectivo equivalente sobre el EBITDA. Aumenta principalmente por el aumento de pasivos mencionado en el punto anterior y se compensa parcialmente debido al mayor EBITDA de 2021.
- (5) Razón de EBITDA sobre [costos financieros menos ingresos financieros] aumenta producto de una disminución en gastos financieros y crecimiento del EBITDA.

**3.0 RATIOS PASIVOS**

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

**4.0 RATIOS DE RENTABILIDAD**

- (9) Razón de Utilidad neta del ejercicio sobre Patrimonio, disminuye principalmente producto de la disminución en el patrimonio.
- (10) Razón de Resultado de Explotación del ejercicio sobre Propiedades de Inversión. Disminuye parcialmente producto del aumento de las 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.

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

---

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

## **7. Covenants**

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

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

Los indicadores al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

1. Leverage Financiero = 1,71x.
2. Cobertura = 19,98x.

## **8. Descripción de los Negocios**

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

El principal arrendatario de Rentas e Inversiones Baker es Esmax Distribución SpA (clasificación AA-), licenciataria de la marca Petrobras y Spacio1 en Chile y tercer operador de estaciones de servicio a nivel nacional. Al 31 de diciembre de 2021, existen 85 contratos de arrendamiento entre estas dos sociedades, y adicionalmente cuenta con 5 terrenos disponibles para el desarrollo futuro de proyectos.

Para el caso de los arriendos de espacios comerciales, la estrategia es generar arrendamientos de largo plazo con cadenas reconocidas, que tengan un buen perfil crediticio y sean un complemento a la propuesta de valor de las estaciones de servicio.

### **Diversificación de activos**

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

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

### **Estructura de contratos de largo plazo**

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

El portafolio de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA tiene un plazo promedio de aproximadamente 17 años y representan aproximadamente el 92% de los ingresos de Baker. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual en UF. El restante 8% de los ingresos de la Compañía

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

---

proviene 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. También se debe destacar que dentro de los arriendos de espacios comerciales a terceros existen contratos que poseen una componente fija y variable dependiendo de la renta que genere el tercero.

## **9. Fuentes de Financiamiento**

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

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

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

## **10. Análisis de Riesgo de Mercado**

La política de gestión de riesgo de la Compañía busca contribuir con un equilibrio adecuado entre los objetivos de crecimiento y retorno, y su nivel de exposición al riesgo, sean ellos inherentes al propio ejercicio de sus actividades o consecuencia del contexto en el que opera, de modo que, por medio de la asignación efectiva de sus recursos físicos y financieros, Baker pueda cumplir sus metas estratégicas.

### **I. Riesgo de mercado**

#### **i. Seguros Contratados**

Para mitigar posibles siniestros sobre los inmuebles o instalaciones, los activos se encuentran cubiertos por pólizas de seguros contratados por Esmax Distribución SpA y resguardan posibles siniestros en casos de huelga o conmoción civil. Adicionalmente, la Compañía posee pólizas de seguros de responsabilidad civil.

### **II. Riesgo Financiero**

#### **i. Riesgo de Tasas de Interés**

Se refiere a la sensibilidad que pueden tener los activos financieros respecto de las fluctuaciones que sufren las tasas de interés. La Sociedad mantiene un crédito, originalmente tomado a 3 años, en pesos y a tasa de interés fija, que se encuentra cubierto por un derivado de moneda CLP/UF denominado también a tasa fija, por lo que no se encuentra expuesto a las variaciones de tasa de interés.

**Rentas e Inversiones Baker SpA**  
**Análisis Razonado de los Estados Financieros**  
**por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

ii. Riesgo de inflación

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

iii. Riesgo de Crédito

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

iv. Riesgo por Liquidez

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

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

Continuamente se realizan proyecciones y análisis de mercado con el objeto de, en caso de requerirlo, contratar nuevos financiamientos o reestructurar créditos existentes a plazos que sean coherentes con la capacidad de generación de flujos.

Al 31 de diciembre de 2021, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en UF, y posee un plazo promedio en torno a los 2,2 años.

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

31.12.2021	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Obligaciones Bancarias	-	61.983.480	-	-	<b>61.983.480</b>
<b>M\$</b>	-	<b>61.983.480</b>	-	-	<b>61.983.480</b>
%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	<b>100,00%</b>

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