

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados
por el período terminado el 30 de junio de 2020

1. Análisis de los negocios de Rentas e Inversiones Baker SpA

Rentas e Inversiones Baker SpA ("Baker") fue constituida el 2 de diciembre de 2019, producto de la división de Esmax Distribución donde se separan los negocios de distribución de combustible y el negocio inmobiliario. Tiene por objeto el arriendo de terrenos para estaciones de servicio y el desarrollo de proyectos inmobiliarios dentro de los mismos terrenos, con el objetivo de una optimización de la rentabilidad por arriendos de los espacios.

La compañía tiene actualmente 78 terrenos arrendados a Esmax Distribución quien opera estaciones de servicio y adicionalmente cuenta con 3 terrenos disponibles para el desarrollo futuro de proyectos.

2. Resumen del Período

Durante el primer semestre de 2020 el EBITDA de Baker alcanzó MM\$2.845, mientras que la utilidad fue de MM\$1.161.

En cuanto a los indicadores financieros, la razón de Endeudamiento definida como Pasivo Total/Patrimonio Neto alcanzó 1,0x y la cobertura de gastos financieros netos fue de 12,1x.

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

Los activos al 30 de junio de 2020, comparados con las cifras al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Activos M\$	30-06-2020	31-12-2019	Var. Jun-20/Dic-19	
			M\$	%
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.199.289	445.056	2.754.233	619%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.375	1.540	16.835	1093%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	-	351.434	(351.434)	-
Activos corrientes totales	3.217.664	798.030	2.419.634	303%
Activos No Corrientes				
Propiedades de Inversión	60.732.935	61.302.916	(569.981)	-1%
Otros activos no corrientes	-	-	-	-
Activos no corrientes totales	60.732.935	61.302.916	(569.981)	-1%
Total Activos	63.950.599	62.100.946	1.849.653	3%

El total de activos al 30 de junio de 2020 aumentó en MM\$1.850, respecto a diciembre de 2019, producto de:

- i. Aumento de Activos Corrientes por MM\$2.420, explicado principalmente por un aumento considerable del Efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$2.754 por el flujo procedentes de las actividades de operación compensado parcialmente por una disminución en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MM\$351.
- ii. Disminución de Activos No Corrientes en MM\$570, explicado principalmente por un menor nivel de Propiedades de Inversión por MM\$570 producto de la depreciación de las instalaciones adosadas a los terrenos. Cabe destacar que la sociedad no registró inversiones relevantes en el periodo principalmente por el retraso en la ejecución de nuevos proyectos producto del impacto generado en los mercados por el COVID-19.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados
por el período terminado el 30 de junio de 2020

Los pasivos al 30 de junio de 2020, comparados con las cifras al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Pasivos M\$	30-06-2020	31-12-2019	Var. Jun-20/Dic-19	
			M\$	%
Pasivos Corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	3.280	74.421	(71.141)	-96%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	79.261	52.816	26.445	50%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	96.975	-	96.975	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	595.331	380.439	214.892	56%
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	28.373	(28.373)	-
Pasivos corrientes totales	774.847	536.049	238.798	45%
Pasivos No Corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	28.704.666	28.344.892	359.774	1%
Pasivo por impuestos diferidos	2.526.758	2.437.012	89.746	4%
Pasivos no corrientes totales	31.231.424	30.781.904	449.520	1%
Total Pasivos	32.006.271	31.317.953	688.318	2%
Patrimonio	31.944.328	30.782.993	1.161.335	4%
Total Pasivos y Patrimonio	63.950.599	62.100.946	1.849.653	3%

Al 30 de junio de 2020 el Total de Pasivos y Patrimonio de la compañía alcanzó los MM\$63.951, cifra MM\$1.850 superior a su equivalente al 31 de diciembre de 2019. Las principales variaciones son:

- i. Un aumento del total de pasivos por MM\$688:
 - El pasivo de corto plazo aumentó en MM\$239, debido al incremento de los pasivos por impuestos por MM\$215 debido principalmente a que durante el segundo trimestre del ejercicio la sociedad se acogió al beneficio tributario temporal de suspensión de PPM implementado por el SII como medida de apoyo a las empresas ante situación derivada del COVID-19, acumulándose así la obligación de pago de impuestos generados por el resultado del período.
 - El pasivo no corriente en tanto, aumentó MM\$450 principalmente por el incremento de los Otros pasivos financieros, no corrientes por MM\$360 producto de la revalorización de la UF de las obligaciones financieras de largo plazo.
- ii. El patrimonio aumentó MM\$1.161 producto de los resultados positivos obtenidos por la compañía en el período.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados
por el período terminado el 30 de junio de 2020

4. Análisis del Estado de Resultados por Función

A continuación, se presentan las cifras del Estado de Resultados correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con las cifras al cierre del ejercicio 2019. Cabe destacar, que este último presenta solamente 1 mes de operación, lo que se generan variaciones importantes, sin embargo, dada la estructura de flujos del negocio, todos los indicadores deberían mantenerse estables bajo una operación normal:

Estado de Resultados M\$	30-06-2020	31-12-2019	Var. Jun-20/Dic-19	
			M\$	%
Ingresos de Operación ¹	3.433.112	565.931	2.867.181	507%
Costos de Operación ²	(588.606)	(35.173)	(553.433)	1573%
EBITDA	2.844.506	530.758	2.313.748	436%
Depreciación y amortizaciones	(598.332)	(107.757)	(490.575)	455%
Resultado de Explotación	2.246.174	423.001	1.823.173	431%
Gasto financiero neto	(234.536)	(33.997)	(200.539)	590%
Resultado por unidades de reajuste	(386.900)	(87.718)	(299.182)	341%
Resultado fuera de explotación	(621.436)	(121.715)	(499.721)	411%
Resultado antes de impuestos	1.624.738	301.286	1.323.452	439%
Gastos por impuestos a las ganancias	(463.403)	(84.465)	(378.938)	449%
Ganancia (pérdida)	1.161.335	216.821	944.514	436%

¹ Ingresos de Operación = Ingresos Actividades Ordinarias + Otros Ingresos por Función

² Costos de Operación = Gastos de Administración

³ EBITDA = Ingresos de Actividades Ordinarias + Costo de Ventas + Otros Ingresos por Función – Gastos de Administración + Depreciación y amortizaciones

- i. Los Ingresos de Operación están constituidos en aproximadamente 95% por el arriendo de terrenos a Esmax Distribución SpA y el saldo por arriendo a terceros.
- ii. 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.
- iii. El Gasto Financiero neto corresponde a los intereses devengados del préstamo antes mencionado, compensado en parte por ingresos financieros obtenidos por los excedentes del efectivo y equivalentes al efectivo.
- iv. El resultado por unidades de reajuste es en su totalidad la revalorización de la UF asociado al pasivo bancario de largo plazo.

Dado lo anterior, Rentas e Inversiones Baker presenta a junio de 2020, un EBITDA de MM\$2.845 un margen EBITDA de 82,9% y ganancias por MM\$1.161.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados
por el período terminado el 30 de junio de 2020

5. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

A continuación, se presenta el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al periodo finalizado el 30 de junio de 2020:

Flujo de Efectivo M\$	30-06-2020
Flujo originado por actividades de la Operación	3.133.586
Flujo originado por actividades de la Inversión	(177.960)
Flujo originado por actividades de Financiamiento	(201.393)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.	2.754.233
Flujo Neto total del Período	2.754.233
Saldo Inicial de efectivo	445.056
Saldo Final de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.199.289

Al 30 de junio de 2020, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$3.199:

- Las actividades de operación generaron una variación positiva de MM\$3.134, debido a la recaudación de los ingresos por arriendos.
- El flujo neto procedente de actividades de inversión registró una cifra negativa de MM\$178 compuesto principalmente por pagos provisionales mensuales e impuesto a la renta y en menor magnitud por inversiones en propiedad, planta y equipo.
- Por actividades de financiamiento se generó el pago de interés correspondiente al pasivo bancario de largo plazo por un monto de MM\$201.

6. Indicadores Financieros

A continuación, se presentan los principales indicadores financieros al 30 de junio de 2020 en comparación con el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019:

Dado que el 2019 la empresa presenta solamente 1 mes de operación, no se han considerado en este análisis los indicadores de rentabilidad.

Indicadores Financieros		Unidad	30-06-2020	31-12-2019	Var %
Liquidez	Liquidez corriente	(veces)	4,2	1,5	179%
	Razón ácida	(veces)	4,2	1,5	179%
Endeudamiento	Pasivo Total/ Patrimonio neto	(veces)	1,0	1,0	-2%
	Deuda financiera neta / Patrimonio neto	(veces)	0,8	0,9	-12%
	Cobertura de gastos financieros netos	(veces)	12,1	15,6	-22%
Composición de pasivos	Pasivo corto plazo / Pasivo total	(%)	2,4%	1,7%	41%
	Pasivo largo plazo / Pasivo total	(%)	97,6%	98,3%	-1%
	Deuda bancaria / Pasivo total	(%)	89,7%	90,7%	-1%
Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio	(%)	4,3%	0,7%	513%
	Resultado Operacional / AFN	(%)	4,4%	0,7%	537%

Rentas e Inversiones Baker SpA

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados por el período terminado el 30 de junio de 2020

1.0 LIQUIDEZ

- i. Liquidez corriente se define como los activos corrientes sobre los pasivos corrientes. Aumentó principalmente porque el efectivo y equivalentes fue mayor al aumento de los pasivos corrientes.
- ii. Razón ácida se define como los activos corrientes menos los inventarios sobre el pasivo corriente. Por el momento no existen inventarios, por lo que se mueve de la misma manera que el anterior.

2.0 ENDEUDAMIENTO

- i. Deuda Total sobre el patrimonio total. Se mantiene prácticamente constante ya que tanto numerador como denominador aumentan.
- ii. Deuda con instituciones financieras menos efectivo y efectivo equivalente sobre el patrimonio total. Disminuyó al haber aumentado el efectivo y equivalentes.
- iii. 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

- i. Porcentaje de deuda con vencimiento en el corto plazo (menor o igual a 1 año) sobre pasivo total. Aumentó ya que la deuda de largo plazo ha devengado un mayor tiempo.
- ii. Porcentaje de deuda con vencimiento en el largo plazo (mayor a 1 año) sobre pasivo total. Está inversamente relacionada con la anterior.
- iii. 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 impuestos, cuentas por pagar e Impuestos Diferidos, lo que finalmente hizo disminuir levemente el ratio.

4.0 RATIOS DE RENTABILIDAD¹

- i. Razón de Utilidad neta del período sobre Patrimonio. Tuvo un fuerte aumento debido a que, en los estados financieros a diciembre, la utilidad neta correspondía a un mes de operación dada su reciente constitución.
- ii. Razón de Resultado de Explotación del período sobre Propiedades de inversión. Al igual que el ratio anterior, el aumento se debe a que el resultado de explotación del presente estado financiero comprende un mayor período de tiempo.

7. Covenants

Rentas e Inversiones Baker SpA se comprometió a cumplir con las siguientes ratios financieros:

1. Leverage = Pasivos Totales / Patrimonio Neto \leq 2,0x.

2. Cobertura = EBITDA / Gastos Financieros Netos \geq 2,5x.

¹ Los indicadores financieros de rentabilidad están siendo calculados de manera acumulada desde el momento de la constitución, lo que corresponde a un mes de operación para el cálculo a diciembre 2019 y siete meses de operación para el ratio calculado al cierre de junio 2020.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados
por el período terminado el 30 de junio de 2020

(Cifras en MM\$)	30-06-2020
Pasivos Totales	32.006
Patrimonio Neto	31.944
Leverage	1,00
EBITDA 6M	2.845
Ingresos Financieros 6M	11
Gastos Financieros 6M	-246
Cobertura	12,13

8. Descripción de los Negocios

Rentas e Inversiones Baker es una sociedad inmobiliaria, que tiene como objeto generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo, por medio del arrendamiento de terrenos para estaciones de servicio 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 en Chile y tercer operador de estaciones de servicio en Chile. A la fecha, existen 78 contratos de arrendamiento entre estas dos compañías, en terrenos de Arica a Punta Arenas 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 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 los terrenos.

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 Rentas e Inversiones Baker SpA. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual.

El restante 5% de los ingresos de la sociedad, provienen de arrendamientos de espacios comerciales a cadenas reconocidas a nivel nacional, como Farmacias Cruz Verde, Papa John's, entre otros.

Rentas e Inversiones Baker SpA

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados por el período terminado el 30 de junio de 2020

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

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.

10. Análisis de Riesgo de Mercado

La política de gestión de riesgo de la Sociedad 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, financieros y humanos, Baker pueda cumplir sus metas estratégicas.

La Sociedad posee pólizas de seguros que cubren riesgos operacionales relacionados con posibles siniestros en sus instalaciones y seguros de responsabilidad civil.

A continuación, se presenta un breve resumen de las políticas, procedimientos y resultados de gestión de riesgo al 30 de junio de 2020:

10.1 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 Sociedad 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, se realizó una sensibilización para ver su efecto en el resultado, determinando que, si la TAB UF hubiese sido un 1% mayor durante el periodo, habría tenido un impacto negativo en los resultados del período de MM\$ 53, y lo contrario habría sucedido en el evento que la TAB UF hubiese sido un 1% menor.

10.2 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.

10.3 Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, Esmax Distribución, empresa relacionada, mantiene un alto nivel crediticio y representa aproximadamente el 95% de sus flujos.

10.4 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 y de sus subsidiarias para

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados
por el período terminado el 30 de junio de 2020

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 Gerencia de Administración y Finanzas 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 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 30 de junio de 2020, la deuda financiera denominada en UF de la Compañía posee un plazo promedio al vencimiento de 1,31 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 30 de junio de 2020 M\$	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	3.280	28.704.666	-	-	28.707.946
	3.280	28.704.666	-	-	28.707.946
	0,01%	99,99%	0%	0%	100%

Al 31 de diciembre de 2019 M\$	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
	74.421	28.344.892	-	-	28.419.313
	0,26%	99,74%	0%	0%	100%