



Análisis Razonado 2Q2023

Rentas e Inversiones Baker

Septiembre 2023

Tabla de contenidos

01. Descripción del negocio

02. Análisis de Resultados 2Q2023



Descripción del Negocio | Antecedentes Generales

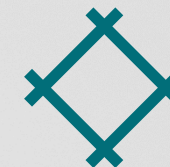
- Baker es una empresa de renta inmobiliaria, cuyo portafolio está compuesto por Estaciones de Servicio (EDS), tiendas de conveniencia y espacios comerciales, con el objetivo de generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo
- Baker cuenta con 83 contratos de arriendo de largo plazo con Esmax Distribución (Esmax), el tercer distribuidor de combustible más grande de Chile bajo la marca de Petrobras
- Adicionalmente, Baker cuenta con 30 contratos de arrendamiento con marcas de alto perfil crediticio, en industrias estables y resilientes, como farmacias y comida rápida.
- Todos los contratos de arrendamiento están expresados en Unidades de Fomento, protegidos de la inflación
- La compañía cuenta con clasificación crediticia local AA-/A+ (Humphreys y Feller Rate), y está registrada ante la Comisión para el Mercado Financiero (CMF)



88
activos



83
EDS



274.105 m²
GLA



90%
Renta de
Esmax



16 años
Plazo promedio
remanente con
Esmax



10%
Rentas
complementarias



UF 3.805k
Activos¹



UF 247k
NOI²



AA-/A+
Clasificación de
riesgo

1) Información al 30 de Junio de 2023

2) Corresponde a los ingresos menos los gastos inmobiliarios de los últimos 12 meses

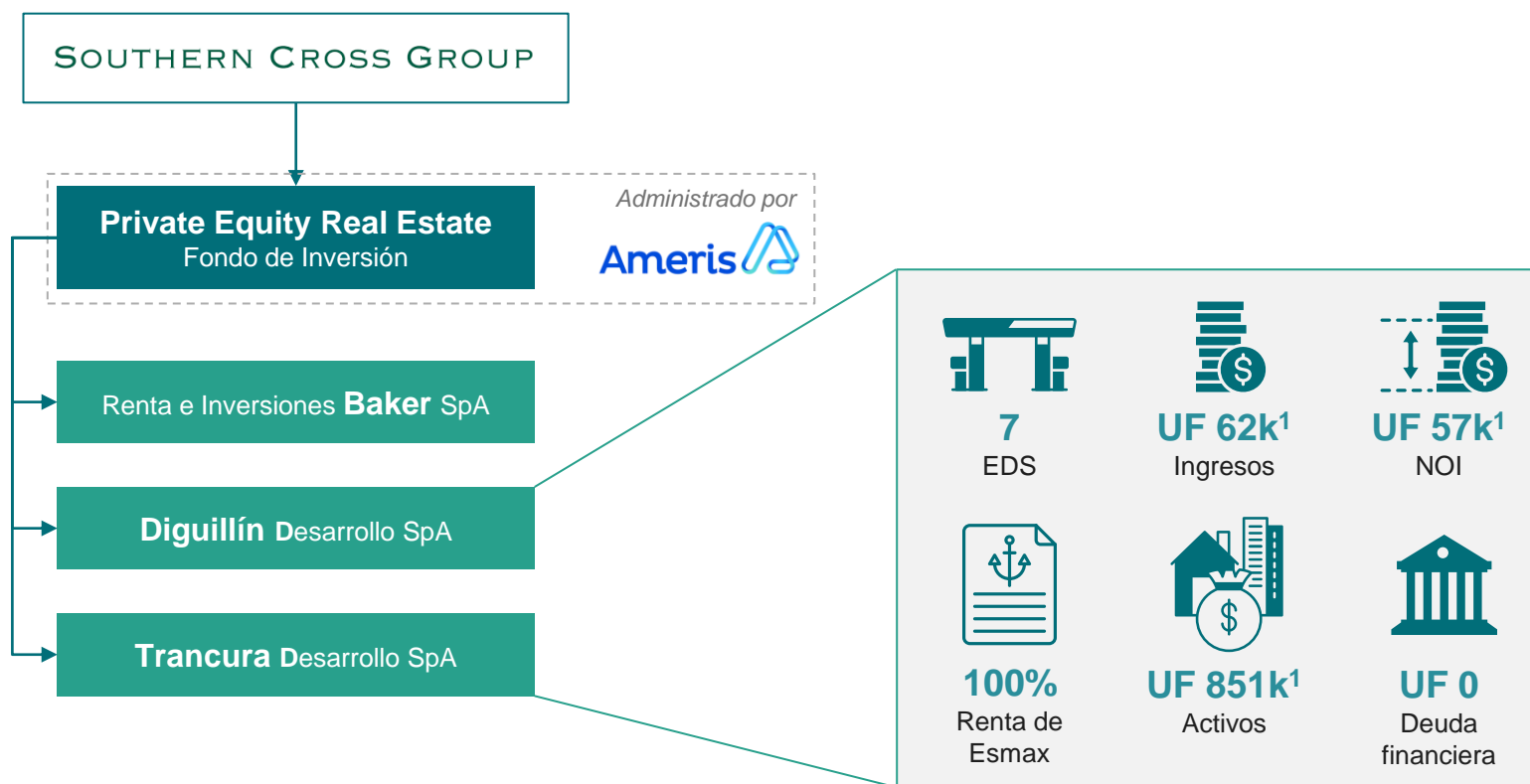
Descripción del Negocio | Hechos Relevantes

- Baker fue creada el año 2019 producto del proceso de división de todos los activos inmobiliarios de Esmax Distribución
- El proceso de reorganización implicó la estructuración de 83 contratos de arrendamiento a largo plazo entre Esmax y las sociedades inmobiliarias
- Los contratos de arrendamiento se firmaron a un valor de mercado basado en el valor de tasación de los activos inmobiliarios, arriendos comparables y el potencial comercial de los inmuebles



Descripción del Negocio | Estructura 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
- Adicionalmente, el Fondo es propietario de Diguillín Desarrollo SpA (Diguillín) y Trancura Desarrollo SpA (Trancura)
- Diguillín y Trancura en conjunto cuentan con 7 inmuebles en inmejorables ubicaciones urbanas en la Región Metropolitana, también arrendadas a largo plazo a Esmax Distribución (9,5 años remanente en los contratos)



1) Información al 30 de Junio de 2023, Ingresos y NOI considera últimos 12 meses

Descripción del Negocio | Diversificación Geográfica

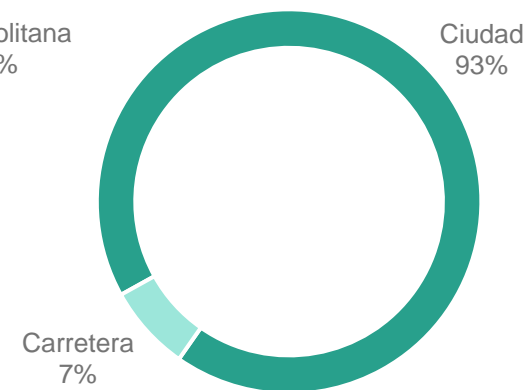
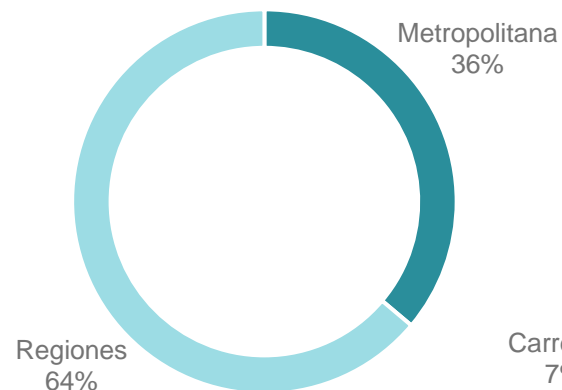
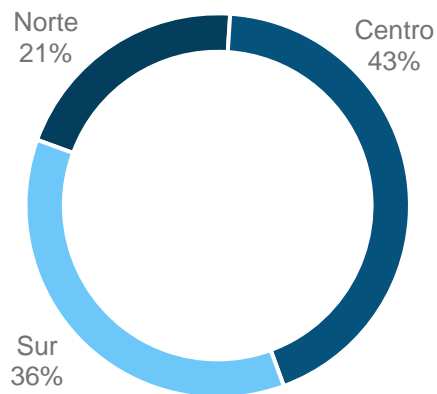


- 1 Arica y Parinacota
- 2 Tarapacá
- 7 Antofagasta
- 1 Atacama
- 6 Coquimbo
- 6 Valparaíso
- 29** Metropolitana
- 1 O'Higgins
- 4 Maule
- 3 Ñuble
- 8 Biobío
- 7 La Araucanía
- 2 Los Ríos
- 4 Los Lagos
- 2 Magallanes

- Ubicaciones en zonas comerciales y de alto potencial inmobiliario
- 83 Estaciones de Servicio (“EDS”) a lo largo de todo Chile
- Además, Baker cuenta con 5 terrenos con potencial inmobiliario (2 en la Región Metropolitana, 1 en Coquimbo, 1 en Valparaíso y 1 en Concepción)



Diversificación geográfica (sobre cantidad de EDS)



Descripción del Negocio | Estabilidad en los Ingresos

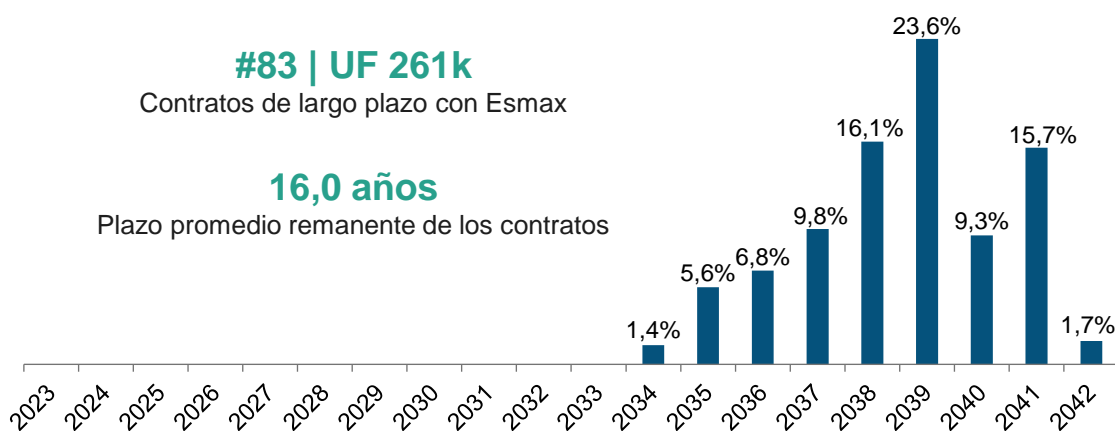
Aspectos relevantes

- El 90,0% de las rentas provienen del arrendatario ancla. De igual forma, los arriendos complementarios han crecido 1,5x desde la creación de Baker (CAGR¹ 41,9%)
- La totalidad de los ingresos están estipulados en UF, recogiendo la mayor inflación de mercado y dando cobertura natural al aumento de los precios en los pasivos
- Esmax es el tercer mayor distribuidor de combustible² y el tercer mayor operador de tiendas de conveniencia³ en Chile, con una clasificación de riesgo AA- (Humphreys y Feller Rate)

Rentas anualizadas

Arrendatario Ancla		90,0%	UF 261k
Rentas Complementarias		10,0%	UF 29k
Ingresos por arriendo			UF 290k

Perfil de vencimiento de contratos de Esmax (UF)



Arrendatario ancla con una sólida posición financiera

	UF 67,7M Ingresos 2022	UF 3,3M EBITDA 2022	AA- Clasificación de riesgo
	292 EDS	13,4% Market Share ²	
	148 Locales	19,9% Market Share ³	

1) Crecimiento Anual Compuesto / 2) Información calculada en base a la información SEC a diciembre de 2022 / 3) Calculada en base a cifras de Nielsen a diciembre de 2022.

Descripción del Negocio | Posición Financiera

Aspectos relevantes

- La deuda financiera de la Compañía al 30 de junio equivale a UF 2,0 millones (*Loan to Value* 54,2%; 1,69x patrimonio)
- Este pasivo está estructurado en un solo crédito bancario con garantías hipotecarias, con vencimiento en Abril de 2024
- Adicionalmente, la Compañía cuenta con dos líneas de bonos corporativos inscritas en la CMF por UF 2,0 millones
- La Compañía mantiene una clasificación de riesgo local A+/AA-, realizada por Feller Rate y Humphreys respectivamente

Líneas de bonos corporativos

Línea	1064	1065
Fecha inscripción	Febrero 2021	
Plazo	10 años	30 años
Monto inscrito	UF 2.000.000	
Monto colocado	-	-
Series	A, B	-
Covenant (DFN/Pat.)	< 2,2x	
Covenant (EBITDA/Gto. Fin.)	> 2,0x	

Deuda financiera (a Junio 2023)

Acreedor	Scotiabank
Monto ¹	UF 2.000.000
Tasa de interés ¹	UF + 0,0%
Estructura	Bullet
Vencimiento	14 de Abril de 2024
LTV	53,8%
DFN ² / Patrimonio	1,69x
DFN ² / EBITDA	10,2x

Clasificaciones de riesgo

	Rating	Perspectiva	Fecha
	AA-	Estable	Marzo 2023
	A+	Estable	Junio 2023

¹ La operación original está denominada en pesos chilenos. La contratación de un derivado de cobertura de moneda transformó la deuda a Unidades de Fomento con una tasa de interés implícita de 0,0% / 2) DFN: Deuda Financiera Neta

Tabla de contenidos

01. Descripción del negocio

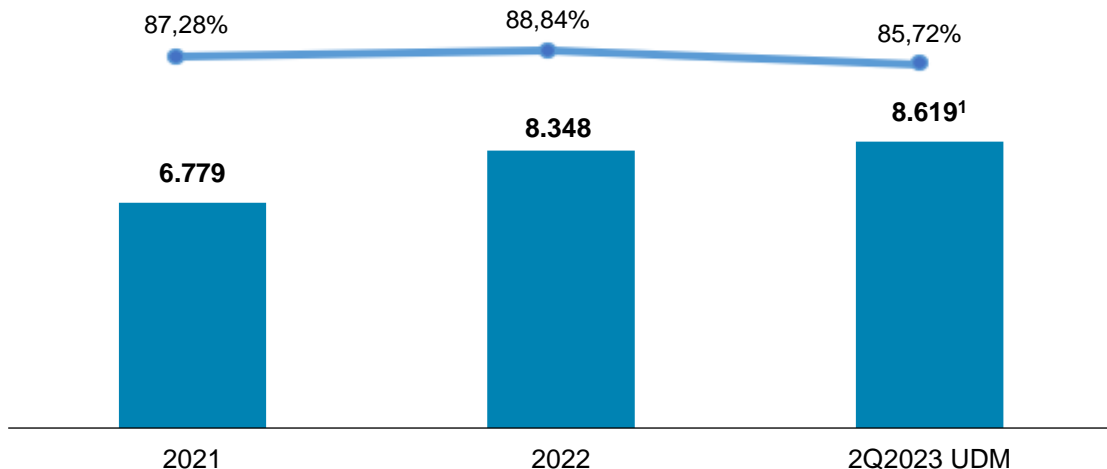
02. Análisis de Resultados 2Q2023



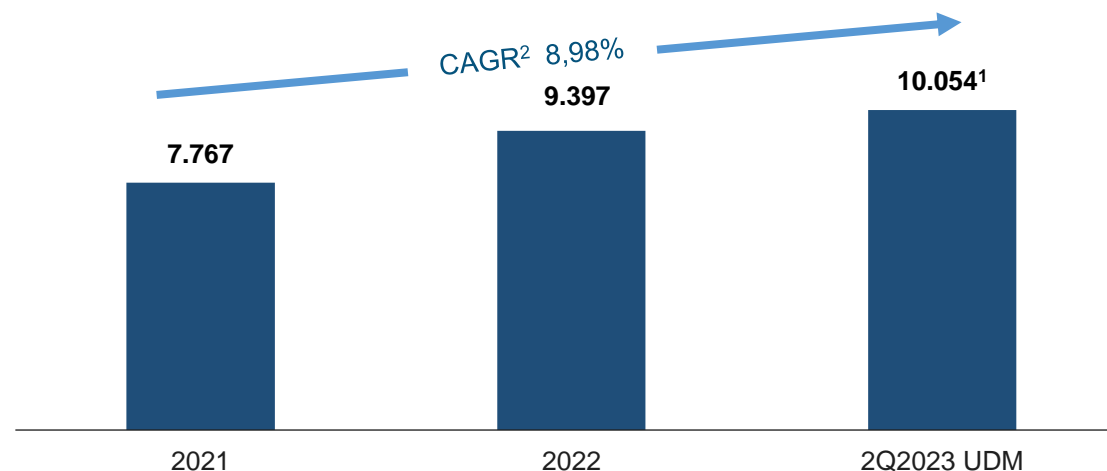
Resultados 2Q2023

- Los ingresos al 30 de junio de 2023 (últimos 12 meses) alcanzan los MM\$10.054, lo que representa un aumento del 6,99% con respecto al cierre del año 2022, explicado por la variación de la UF en el período, además del ingreso de nuevos contratos de arrendamiento que generan una mayor recaudación de renta.
- En términos de NOI, al 30 de junio de 2023 (últimos 12 meses) asciende a MM\$8.619 y un margen en relación a los ingresos del 85,72%. Este margen se reduce con respecto al margen de 2022, debido a mayores gastos por contribuciones y seguridad en los 5 terrenos de Baker sin desarrollo de renta. El efecto de estos mayores gastos también se observa a nivel de margen EBITDA, con una reducción a 70,10% (73,09% en 2022).

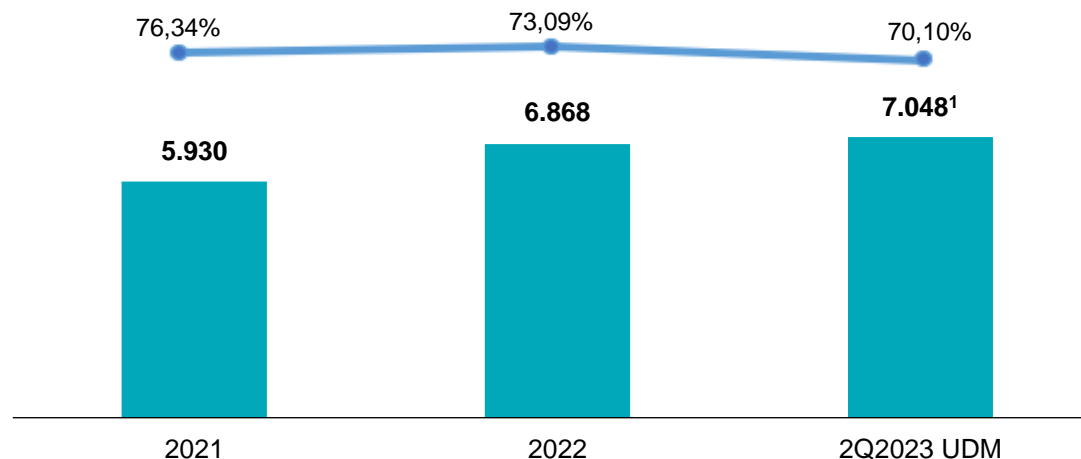
Evolución NOI y Margen NOI (millones de pesos)



Evolución Ingresos (millones de pesos)



Evolución EBITDA y Margen EBITDA (millones de pesos)



1) Cifras consideran últimos 12 meses NOI: Ingreso operacional neto inmobiliario (ingresos operacionales menos los gastos directos de los inmuebles, tales como contribuciones, gestión inmobiliaria y servicios básicos) / 2) Crecimiento anual compuesto

Activos

ACTIVOS	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.817.998	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	18.978	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	235.234	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	143.849	62.134
Activos corrientes totales	3.216.059	3.393.964
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	133.022.529	133.367.608
Activos no corrientes totales	133.022.529	133.367.608
Total de activos	136.238.588	136.761.572

Análisis

- El total de activos al 30 de junio de 2023 asciende a M\$136.238.588, lo cual representa una reducción de M\$522.984 con respecto al 31 de diciembre de 2022, explicado principalmente por la reducción de deudores comerciales producto de la recuperación de saldos pendientes de pago, que, lo cual permite mantener una cartera de clientes sana y con períodos de cobro promedio menor a los 30 días. La cuenta de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, también considera un saldo de IVA crédito por M\$133.561
- Adicionalmente, hubo una reducción en el valor de las propiedades de inversión, producto del reconocimiento de la expropiación del inmueble ubicado en Av. Américo Vespucio 1001, comuna de Ñuñoa, compensado por las adiciones del período asociadas al desarrollo de nuevos locales comerciales para arriendo y que generan un mayor ingreso y recaudación de renta para la compañía
- Por otra parte, las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se incrementan en M\$81.715, explicado por el recobro de cuentas de servicios básicos pagados por Rentas e Inversiones Baker y que corresponden y son recobradas al arrendatario Esmax Distribución
- En términos de efectivo y equivalentes al efectivo, la compañía presenta al 30 de junio de 2023 niveles similares a los de diciembre 2022, lo cual refleja la estabilidad en los flujos y recaudación de rentas para la compañía

Pasivos

PASIVOS	30.06.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	72.128.229	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	443.197	720.858
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	5.348	-
Pasivos por impuestos, corrientes	485.194	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	121.667	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.227	4.959
Pasivos corrientes totales	73.187.862	1.408.945
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	22.027.137	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.174	3.960
Pasivos no corrientes totales	22.029.311	92.973.162
Patrimonio		
Capital pagado	9.492.478	9.492.478
Ganancias acumuladas	31.528.937	32.886.987
Patrimonio neto total	41.021.415	42.379.465
Total de pasivos y patrimonio neto	136.238.588	136.761.572

Análisis

- A nivel de pasivos corrientes, al 30 de junio de 2023 ascienden a M\$73.187.862, lo cual representa un incremento de M\$71.778.917 con respecto al 31 de diciembre de 2022
- Lo anterior se explica principalmente por la clasificación en el corto plazo de los otros pasivos financieros corrientes, lo cual corresponde al vencimiento del crédito bancario con Scotiabank el 12 de abril de 2024
- El vencimiento del crédito bancario con Scotiabank se encuentra en evaluación por parte de distintas instituciones financieras para ser refinanciado a largo plazo. Adicionalmente, la empresa cuenta con líneas de bonos inscritas en la CMF por UF 2.000.000, siendo otra alternativa para el refinanciamiento de los pasivos
- Producto de la clasificación del mencionado crédito bancario en los pasivos corriente, al 30 de junio de 2022, los pasivos no corrientes se reducen en M\$70.943.851 con respecto al 31 de diciembre de 2022
- En términos de patrimonio, al 30 de junio de 2023 se observa una reducción de M\$1.358.050 con respecto al 31 de diciembre de 2022, explicado principalmente por el pago de dividendos por M\$2.000.000, compensando por el resultado positivo del período de M\$641.950

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	5.367.381	4.468.300
Ganancia bruta	5.367.381	4.468.300
Otros ingresos, por función	46.356	-
Gasto de administración	(1.832.997)	(1.075.694)
Otras ganancias (pérdidas)	(827.625)	1.952.240
Ingresos financieros	152.831	149.695
Costos financieros	(87.651)	(87.631)
Resultado por unidades de reajuste	(1.892.851)	(4.178.702)
Resultado antes de impuesto	925.444	1.228.208
Gasto por impuestos a las ganancias	(283.494)	(557.343)
Resultado del ejercicio	641.950	670.865
EBITDA últimos 12 meses	7.048.174	6.345.770
NOI últimos 12 meses	8.618.931	7.434.263

Análisis

- Los ingresos ordinarios al 30 de junio de 2023 ascienden a M\$5.347.381, lo que implica un incremento de M\$899.081 con respecto al 30 de junio de 2022
- El incremento en los ingresos del período se explica por el efecto del aumento del valor de la UF, además de la finalización de proyectos de locales comerciales, que generaron nuevos contratos de arrendamiento y, por ende, mayores ingresos por concepto de renta para la compañía.
- En términos de gastos de administración, se observa un incremento de M\$757.303 con respecto al 30 de junio de 2022, alcanzando los M\$1.832.997 al 30 de junio de 2023. Este incremento, se explica principalmente, por el aumento de gastos de seguridad en los terrenos que se encuentran sin construcciones ni arrendamientos, asociados a servicios de guardias de seguridad, cierres perimetrales, entre otros
- Adicionalmente, a nivel de gastos de administración, existe un incremento en la cuenta de sueldos, debido a que, a partir de abril de 2022, Rentas e inversiones contrató personal propio para la compañía, dando término a los servicios de administración con Esmax Distribución el 31 de marzo de 2022. En el período entre el 1 de enero de 2022 y 30 de junio de 2022, se consideran 3 meses de gastos por este concepto, mientras que, en 2023 se consideran los 6 meses del período
- Las otras ganancias (pérdidas) reflejan un resultado negativo de (M\$827.625), explicado por la baja del inmueble ubicado en Av. Américo Vespucio 1001, en la comuna de Ñuñoa, compensado por las variaciones por reajuste de UF en las propiedades de inversión y las adicionales del período por proyectos de nuevos locales comerciales
- A nivel de resultado del ejercicio, la compañía obtuvo un resultado por M\$641.950, levemente menor al resultado del ejercicio al 30 de junio de 2022

Flujo de Efectivo

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.01.2022 30.06.2022 M\$
Flujos procedentes de actividades de operación	2.551.285	2.533.992
Flujos procedentes de actividades de inversión	(482.556)	(1.977.119)
Flujos procedentes actividades de financiación	(2.074.467)	(1.360.000)
Flujo neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(5.738)	(803.127)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	2.817.998	3.708.346

Análisis

- Al 30 de junio de 2023 el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo alcanzó un valor M\$2.817.998, el cual es M\$890.348 menor al saldo de efectivo al 30 de junio de 2022. La variación se explica al analizar las distintas procedencias de flujos, según se detalla a continuación:
- En términos de **flujos por actividades de operación**, se mantienen estables en relación al período similar anterior, con un leve aumento de M\$17.293. Si bien la recaudación por cobro de rentas aumentó en M\$1.086.599, producto de los nuevos contratos de arrendamientos iniciados durante el período, existió un aumento en el pago de proveedores que compensa la mayor recaudación, vinculado al desarrollo de los proyectos que permitieron generar los nuevos contratos de arrendamientos y el mayor ingreso por este concepto
- El **flujo proveniente de actividades de inversión** alcanzó un flujo neto negativo de M\$482.556 al 30 de junio de 2023, asociado a los proyectos en desarrollo y que aumentarán los ingresos por rentas de arrendamientos, una vez se encuentren finalizados y en operación
- El **flujo por actividades de financiación** obedece principalmente al pago de dividendos del período por un total de M\$2.000.000

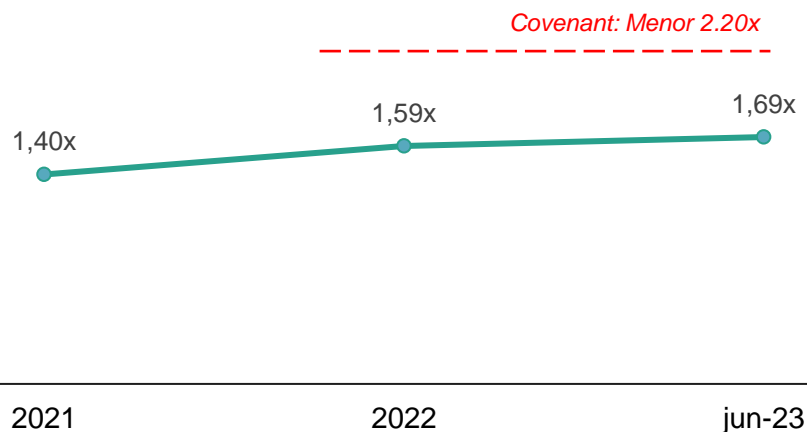
Indicadores Financieros

Indicadores	Unidad	30.06.2023	31.12.2022
Indicadores de Liquidez			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	(veces)	0,04	2,41
Indicadores de Endeudamiento			
Pasivo Total / Patrimonio Neto	(veces)	2,32	2,23
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	(veces)	1,69	1,65
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	(veces)	10,2	10,1
EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos	(veces)	N/A	N/A
Indicadores de Composición de Pasivos			
Pasivo Corto Plazo / Pasivo Total	(%)	76,90%	1,50%
Pasivo Largo Plazo / Pasivo Total	(%)	23,10%	98,50%
Deuda Bancaria / Pasivo Total	(%)	75,75%	74,30%
Indicadores de Rentabilidad			
Resultado Ejercicio / Patrimonio Neto (ROE)	(%)	21,01%	20,40%
Resultado Operacional / Activo Fijo Neto	(%)	4,97%	5,00%
Indicadores de Resultados			
EBITDA últimos 12 meses	CLP M\$	7.048.174	6.867.992
NOI últimos 12 meses	CLP M\$	8.618.931	8.348.415

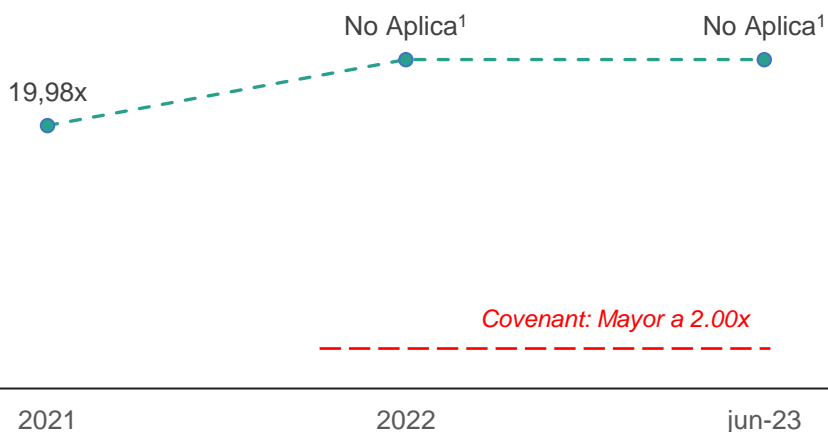
Análisis

- En términos de liquidez, la razón corriente (Activos Corriente/Pasivos Corrientes), se reduce considerablemente a 0,04 veces al 30 de junio de 2023. Esto se explica por la clasificación de la deuda financiera (otros pasivos financieros corrientes) en el corto plazo, debido al vencimiento del crédito bancario con Scotiabank en abril de 2024. Este crédito está siendo evaluado por distintas instituciones financieras para ser refinanciado en el largo plazo. Adicionalmente, la empresa cuenta con líneas de bonos inscritas en la CMF por UF 2.000.000, que permiten también ser una fuente de refinanciamiento para la compañía
- En términos de endeudamiento, los principales indicadores se mantienen sin mayores variaciones, presentando un leve aumento debido al pago de dividendos en el período que redujeron levemente el patrimonio neto de la compañía
- La composición de pasivos presenta cambios relevantes, debido a la clasificación de la deuda bancaria en el pasivo corriente. Con esto, al 30 de junio de 2023, el pasivo de corto plazo representa el 76,90% de los pasivos totales, mientras que el restante 29,10% corresponde a los pasivos de largo plazo, principalmente pasivos por impuesto diferido
- A nivel de rentabilidad, la rentabilidad sobre patrimonio (ROE) al 30 de junio de 2023, se mantiene en rangos similares a los presentados al 31 de diciembre de 2022. Lo mismo sucede con la rentabilidad sobre activos, la cual se mantiene en niveles del 5%.

Deuda financiera neta / Patrimonio



EBITDA / Gastos Financieros Netos



Análisis

- Rentas e Inversiones Baker mantiene vigente un crédito bancario con Scotiabank por UF 2.000.000, con vencimiento en abril de 2024
- El crédito vigente mantiene la obligación de cumplir los siguientes ratios financieros:
 - **Deuda Financiera Neta / Patrimonio: menor a 2,20 veces**
 - Al 30 de junio de 2023, Rentas e Inversiones Baker presenta una relación Deuda Financiera Neta / Patrimonio de 1,69 veces, por lo que la obligación se cumple en el período analizado
 - **EBITDA / Gastos Financieros Netos: mayor a 2,00 veces**
 - Al 30 de junio de 2023, Rentas e Inversiones Baker presenta una relación EBITDA / Gastos Financieros Netos indeterminada, debido a que la sociedad presenta gastos financieros netos positivos (ingresos financieros mayores a gastos financieros), por lo que la obligación se cumple en el periodo analizado

1) Existen Gastos Financieros Netos positivos en el período de evaluación del covenant

Riesgo de Mercado y Tasas de Interés

- Para administrar los riesgos propios del mercado, Rentas e Inversiones Baker mantiene seguros contratados ante siniestros de incendio, sismo, catástrofes y desorden popular. Los seguros están contratados sobre los inmuebles arrendados a arrendatarios distintos a Esmax Distribución, dado que dicho arrendatario tiene la obligación de contratar seguros por su cuenta. Adicionalmente, la empresa cuenta con una póliza de seguros de responsabilidad civil para directores y ejecutivos
- En relación al riesgo de tasas de interés y la sensibilidad sobre los pasivos de la empresa, actualmente Rentas e Inversiones Baker mantiene un único crédito bancario a tasa fija, que no se encuentra afecto a las volatilidades en la tasa de interés

Riesgo de Crédito

- El 90% 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
- El restante 10% 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
- La evaluación crediticia también es realizada a los proveedores de la compañía, para asegurar la continuidad de los servicios prestados

Riesgo de Inflación

- Los ingresos de Rentas e Inversiones Baker provienen de los cobros de rentas por los contratos de arrendamiento vigentes, los cuales están estipulados en unidades de fomento y con una tarifa fija, generando una protección natural ante la inflación y que permiten cubrir adecuadamente los pasivos que también se vean afectados por el aumento de precios en el mercado.

Riesgo por Liquidez y Refinanciamiento

- 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
- Actualmente, Rentas e Inversiones Baker mantiene un único crédito bancario por UF 2.000.000, con vencimiento en abril de 2024. La compañía mantiene relaciones comerciales con distintas instituciones financieras, que permiten evaluar alternativas de refinanciamiento. Adicionalmente, la compañía mantiene líneas de bonos inscritas en la CMF por UF 2.000.000, que están disponibles para una potencial emisión de bonos en el mercado



ALBERTO CORONA

Gerente General

alberto.corona@bakercomercial.cl



PATRICIO ÁBALOS

Gerente Inmobiliario

patricio.abalos@bakercomercial.cl



PABLO ULLOA

Gerente Administración y Finanzas

pablo.ulloa@bakercomercial.cl

Tel: +56 9 8410 1699



PETROBRAS



BAKER

COMERCIAL

www.bakercomercial.cl