

Rentas e Inversiones Baker SpA

Análisis Razonado de los Estados Financieros

por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

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 Real Estate, administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. y en el cual participa como principal aportante Southern Cross Group.

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.

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 era su único accionista. Las Juntas aprobaron respectivamente la fusión por absorción de ambas sociedades (la “Fusión”), siendo Toltén absorbida por Baker.

La Compañía, tras su fusión con Toltén, tiene actualmente 88 propiedades, equivalentes a 274.105 m² de GLA, de los cuales 83 inmuebles son 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. Además, Baker cuenta con contratos de arrendamiento con distintas cadenas reconocidas a nivel nacional, del rubro de gastronomía y farmacia, por medio de 24 locales comerciales en operación, que representan actualmente aproximadamente el 13% de los ingresos. 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 años. De las 88 propiedades, 31 se ubican en la Región Metropolitana y los restantes 57 en distintas regiones del país. Baker tiene actualmente 4 terrenos sin arrendatarios que se encuentran disponibles para el desarrollo de nuevos proyectos y algunos de estos terrenos en proceso de venta.

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 Periodo

Durante el 1Q 2023 Baker ha continuado con su plan de crecimiento, enfocándose en desarrollar los terrenos existentes a través de nuevos contratos de arriendos complementarios a las estaciones de servicio (EDS).

El inicio de operación de nuevos locales con Doggis, Juan Maestro, Melt, Tacobell y Papa Johns durante el 2022 y 2023, llevaron a aumentar los ingresos de arriendo de terceros en un 67% respecto al mismo periodo del año anterior. Esto ha permitido a Baker avanzar en la diversificación de sus ingresos. Hoy los ingresos por contratos de arriendos con terceros no relacionados ya representan el 13% del total de los ingresos de Baker.

En los arriendos de EDS hubo término de contratos en importantes propiedades como son las de Jose Alcalde Délano, Lo Barnechea y Av. Américo Vespucio, Ñuñoa. Pero estos menores ingresos fueron compensados por el inicio de operación de una nueva EDS en Frutillar, la firma de un convenio en que se aumentó la renta de 7 EDS a cambio de inversión en mejoras y el inicio de la cobranza de servicios básicos a Esmax, lo que llevó a que los ingresos por arriendos de EDS aumentaran en un 3% real comparado con el 1Q 2022.

Rentas e Inversiones Baker SpA

Análisis Razonado de los Estados Financieros

por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

En cuanto a los costos de operación, hubo un aumento importante en el ítem seguridad. Esto por el mayor gasto en guardias de terrenos desinvertidos por Esmax y un mayor gasto en patrullaje de terrenos con mayor riesgo a tomas debido al contexto de inseguridad general del país. Esto junto con aumento de gastos por servicios básicos, lleva a aumentar los gastos operacionales en un 62% los comparado con el 1Q 2022 por un total de UF 13.073.-

La empresa hoy cuenta con un equipo profesional compuesto de áreas de ingeniería, arquitectura, comercial y finanzas con una estructura de 9 empleados fijos. Esto ha permitido una total separación administrativa de la empresa matriz Esmax, el cual permite a Baker una mayor independencia en la toma de decisiones y una especialización del equipo en los temas inmobiliarios propios del giro. Por otro lado, esto ha generado un aumento en los gastos asociados al personal, los cuales subieron un 41% comparado con el mismo periodo del año anterior, pero que fueron compensados con una baja equivalente en gastos de asesorías y patentes.

El aumento en ingresos se compensa con una subida equivalente en costos operacionales, lo que resulta en un leve aumento de 2% del EBITDA a 1Q 2023, llegando a UF 51.982.-

En cuanto a los activos inmobiliarios, durante este periodo la empresa dio de baja activo expropiado de Av. Américo Vespucio 1001, Ñuñoa, generando una pérdida de UF 84.298, lo que resulta en una baja en los activos inmobiliarios totales de 2,2% llegando a UF 3.698.872.-

En el área de desarrollo, se invirtieron cerca de UF 6.139 en propiedades de inversión y en el desarrollo de nuevo proyectos, destacando las obras de un nuevo local Subway en Copiapó y en Ovalle, la adecuación de ex local Spacio1 en Concepción para arriendo a Café Baque, la regularización de obras de acceso en local Papa Johns Iquique, gastos puesta en marcha de *stripcenters* en La Florida y Punta Arenas, y por último gastos relacionados a la seguridad y cierre de terreno de 21 de mayo, Concepción.

Durante el periodo, la Compañía ha mantenido su estructura de deuda a través de un contrato de crédito en pesos junto con un *cross currency swap*, que simultáneamente resultan en un crédito sintético equivalente a UF 2.000.000 a tasa 0%. Esto le ha permitido a la Compañía un nivel adecuado de apalancamiento junto con costos financieros mínimos. La contrapartida ha sido un aumento relevante en los gastos de unidades de reajuste por efecto de la deuda en UF.

La Compañía tiene el objetivo de maximizar el reparto de dividendos una vez descontada la caja mínima y el respectivo plan de inversiones. Siguiendo con esta política Baker repartió un dividendo de MM\$ 1.000 con fecha 30 de marzo 2023.

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

Los activos al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 son los siguientes:

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

Activos M\$	31-03-2023	31-12-2022	Var. mar-23/dic-22	
			M\$	%
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.300.187	2.823.736	476.451	17%
Otros activos no financieros, corrientes	54.478	11.485	42.993	374%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	368.557	496.609	(128.052)	-26%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	61.089	62.134	(1.045)	-2%
Activos por impuestos, corrientes	-	-	-	-
Activos corrientes totales	3.784.311	3.393.964	390.347	12%
Activos No Corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-
Propiedad de inversión	132.140.039	133.367.608	(1.227.569)	-1%
Activos no corrientes totales	132.140.039	133.367.608	(1.227.569)	-1%
Total Activos	135.924.350	136.761.572	(837.222)	-1%

El total de activos al 31 de marzo de 2023 alcanzó los MM\$ 135.924, lo que representa una baja de MM\$ 837 respecto a marzo del 2022, producto de:

- i. Aumento de activos corrientes por MM\$390, explicado principalmente por flujo de caja positivo del periodo.
- ii. Disminución de activos no corrientes por MM\$ 1.228. Baja en valoración de fair value por MM\$ 1.446 compensado por las adiciones en obra a propiedades de inversión por MM\$ 218:

Dirección	Proyecto	Monto MM\$
Vicuña Mackenna 955, Ovalle	Subway	69
Av. Tadeo Haenke 1808, Iquique	Papa Johns	48
Vicuña Mackenna 9815, La Florida	Stripcenter	27
Av. Copayapu 957, Copiapó	Subway/Grido	26
Av. 21 de Mayo 3150 esq. Pedro de Oña, Concepción	Terreno	20
Av. Pedro de Valdivia 1265, Concepción	Café Baque	11
Av. España 01390, Punta Arenas	Stripcenter	10
O'Higgins 622, Quillón	Mejoras	3
Av. Edmundo Pérez Zujovic 5030, Antofagasta	Stripcenter	3
Av. Camilo Henríquez 3674, Puente Alto	Melt	2
Total		218

En Propiedades de Inversión también se incluye el efecto por valoración de propiedades ya construidas usando el método de valoración de fair value. El efecto de esta mayor valoración resulta en una pérdida de MM\$ 1.446.-

Los pasivos al 31 de marzo de 2023, comparados con las cifras al 31 de marzo de 2022, son los siguientes:

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

Pasivos M\$	31-03-2023	31-12-2022	Var. mar-23/dic-22	
			M\$	%
Pasivos Corrientes				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	614.577	720.858	(106.281)	-15%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	58.008	-	58.008	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	70.503	186.728	(116.225)	-62%
Pasivos por Impuestos, corrientes	806.053	496.400	309.653	62%
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.605	4.959	(354)	-7%
Pasivos corrientes totales	1.553.746	1.408.945	144.801	10%
Pasivos No Corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	71.056.261	70.083.777	972.484	1%
Pasivo por impuestos diferidos	22.324.603	22.885.425	(560.822)	-2%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.012	3.960	(948)	-24%
Pasivos no corrientes totales	93.383.876	92.969.202	414.674	0%
Total Pasivos	94.937.622	94.378.147	559.475	1%
Patrimonio				
Capital emitido	9.492.478	9.492.478	-	0%
Otras reservas	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	31.494.250	32.886.987	(1.392.737)	-4%
Total Patrimonio	40.986.728	42.379.465	(1.392.737)	-3%
Total Pasivos y Patrimonio	135.924.350	136.757.612	(833.262)	-1%

Al 31 de marzo de 2023 el total de pasivos y patrimonio de la Compañía alcanzó MM\$135.924, cifra inferior en MM\$ 833 a su equivalente al 31 de marzo de 2022. Las principales variaciones son:

- i. Un aumento en el total de pasivos por MM\$ 559, principalmente producto de:
 - a. Un aumento en pasivos corrientes de MM\$144
 - b. Un aumento la deuda banco por efecto de reajuste UF por MM\$ 973.
 - c. Una baja en pasivos por impuesto diferidos generados por la baja de la propiedad expropiada de Castillo Velasco.
- ii. En patrimonio hubo una disminución de MM\$ 1.393, producto de resultado de ejercicio negativo de MM\$ 393 y reparto de dividendo de marzo por MM\$ 1.000.-

4. Análisis del Estado de Resultados por Función

A continuación, se presentan las cifras del Estado de Resultados correspondientes a marzo 2023 y 2022. 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 marzo de 2023, Baker reportó un EBITDA de MM\$ 1.843, y una pérdida por MM\$ 393.-

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

Estado de Resultados M\$	31-03-2023	31-03-2022	Var. mar-23/mar-22	
			M\$	%
Ingresos de Operación	2.633.879	2.155.287	478.592	22%
Costos de Operación	(790.661)	(369.077)	(421.584)	114%
EBITDA	1.843.218	1.786.209	57.009	3%
Resultado de Explotación	1.843.218	1.786.209	57.009	3%
Otras ganancias (pérdidas)	(1.445.953)	-	(1.445.953)	-
Gasto financiero neto	15.885	16.642	(757)	-5%
Resultado por unidades de reajuste	(924.886)	(1.468.026)	543.140	-37%
Diferencias de cambio	-	-	-	-
Otros ingresos y egresos	2.610	-	2.610	-
Resultado fuera de explotación	(2.352.344)	(1.451.383)	(900.961)	62%
Resultado antes de impuestos	(509.126)	334.826	(843.952)	-252%
Gastos por impuestos a las ganancias	116.389	187.203	(70.814)	-38%
Ganancia (pérdida)	(392.737)	522.030	(914.767)	-175%

Al 31 de marzo de 2023, las principales variaciones comparadas al mismo periodo del ejercicio anterior son las siguientes:

- Los Ingresos de Operación, de los cuales alrededor de un 87% proviene de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución, tuvieron un aumento en torno al 22% explicado por inicio de nuevos contratos de arrendamiento, el cobro de servicios básicos y incremento en valor de UF.
- Los Costos de Operación mostraron un aumento principalmente por gastos en seguridad, servicios básicos, contratación de personal y arriendo de oficina.
- Otras ganancias contienen el efecto de la mayor valoración de propiedades por reajuste de UF por MM\$ 1.531 y luego la baja de propiedad de Av. Américo Vespucio, Ñuñoa, por MM\$ 2.959
- Gastos financiero neto es positivo debido a aumento en ingresos financieros y bajo costo de financiamiento.
- El resultado por unidades de reajuste refleja la revalorización de la UF asociada al pasivo financiero.

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 marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022:

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

Flujo de Efectivo M\$	31-03-2023	31-03-2022	Var. mar-23/mar-22	
			M\$	%
Flujo originado por actividades de la Operación	1.688.375	1.271.054	417.321	33%
Flujo originado por actividades de la Inversión	(218.383)	(638.095)	419.712	-66%
Flujo originado por actividades de Financiamiento	(993.541)	-	(993.541)	0%
Flujo Neto total del Período	476.451	632.959	(156.508)	-25%
Saldo Inicial de efectivo	2.823.736	4.511.473	(1.687.737)	-37%
Saldo Final de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.300.187	5.144.432	(1.844.245)	-36%

Al 31 de marzo de 2023, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 3.300 el cual menor al saldo de MM\$ 5.144 del mismo periodo del 2022. Los principales movimientos se describen a continuación:

- Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de MM\$ 1.271, 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 MM\$ 218 correspondiente a mayores inversiones en proyectos.
- Las actividades de financiamiento generaron un flujo neto negativo de MM\$ 994 principalmente por el pago de dividendos.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

6. Indicadores Financieros

A continuación, se presentan los principales indicadores financieros al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022. Corresponde mencionar que aquellos indicadores que consideran partidas de resultados son calculados en base a 12 meses móviles.

Indicadores Financieros		Unidad	31-03-2023	31-12-2022	Var %
Liquidez	(1) Liquidez corriente	(veces)	2,4	2,4	1%
	(2) Pasivo Total/ Patrimonio neto	(veces)	2,3	2,2	4%
Endeudamiento	(3) Deuda financiera neta / Patrimonio neto	(veces)	1,65	1,6	4%
	(4) Deuda financiera neta / Ebitda	(veces)	10,4	10,1	3%
	(5) Cobertura de gastos financieros netos	(veces)	N/A	-	-
Composición de pasivos	(6) Pasivo corto plazo / Pasivo total	(%)	1,6%	1,5%	10%
	(7) Pasivo largo plazo / Pasivo total	(%)	98,4%	98,5%	0%
	(8) Deuda bancaria / Pasivo total	(%)	74,8%	74,3%	1%
Rentabilidad	(9) Rentabilidad del patrimonio	(%)	18,9%	20,4%	-8%
	(10) Resultado Operacional / AFN	(%)	5,1%	5,0%	2%
Gestión de Ingresos	(11) NOI últimos doce meses	(MM\$)	8.612	8.342	3%
	(12) Margen NOI últimos doce meses	(%)	86,3%	87,8%	-2%

1.0 LIQUIDEZ

- (1) Liquidez corriente se define como los activos corrientes sobre los pasivos corrientes. Disminuye debido a que debido a disminución de activos corrientes es mayor a disminución de pasivos corrientes.

2.0 ENDEUDAMIENTO

- (2) Pasivo total sobre el patrimonio neto. Leve aumento.
(3) Deuda financiera menos efectivo y equivalente al efectivo sobre el patrimonio total. Aumento a 1,65 veces.
(4) Deuda con instituciones financieras menos efectivo y equivalente al efectivo sobre el EBITDA. Leve aumento.
(5) Razón de EBITDA sobre costos financieros netos no aplica ya que hay ingresos financieros netos.

3.0 COMPOSICION PASIVOS

- (6) Porcentaje de deuda con vencimiento en el corto plazo (menor o igual a 1 año) sobre pasivo total. Leve aumento.
(7) Porcentaje de deuda con vencimiento en el largo plazo (mayor a 1 año) sobre pasivo total. Se mantiene.
(8) Razón de deuda bancaria sobre pasivo total. Leve aumento.

4.0 RATIOS DE RENTABILIDAD

- (9) Razón de Utilidad neta del ejercicio sobre Patrimonio. Disminuye utilidad en últimos 12 meses mientras que patrimonio se mantiene estable.
(10) Razón de Resultado de Explotación del ejercicio sobre Propiedades de Inversión. Se mantiene estable.

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. Ha habido un leve aumento producto del ingreso de nuevos contratos y alza de UF.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

(12) Margen NOI: se calcula como ingresos de operación de los últimos 12 meses sobre NOI. Leve disminución.

7. Covenants

De acuerdo con 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 marzo de 2023 son los siguientes:

1. Leverage Financiero = 1,65x.
2. Cobertura = N/A.

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 marzo de 2023, existen 83 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 35% de las ubicaciones.

El 88% 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 12% 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 14 años y representan aproximadamente el 87% de los ingresos de Baker. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual en UF. El restante 13% de los ingresos de la Compañía

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

proviene de arrendamientos de espacios comerciales a cadenas reconocidas a nivel nacional, como Farmacias Cruz Verde, Papa John's, Taco Bell, 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

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

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023

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.

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 87% 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 marzo de 2023, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en UF, y posee un plazo de vencimiento de 1 año.

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:

31.03.23	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	-	71.150.960	-	-	71.150.960
M\$	-	71.150.960	-	-	71.150.960
%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%