

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

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

Rentas e Inversiones Baker SpA fue constituida el 2 de diciembre de 2019, producto de la división de Esmax Distribución SpA 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

El EBITDA acumulado al tercer trimestre de Baker alcanzó MM\$4.268, mientras que la utilidad fue de MM\$1.852.

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

Activos M\$	30-09-2020	31-12-2019	Var. sep-20/dic-19	
			M\$	%
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.968.610	445.056	3.523.554	792%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8.323	1.540	6.783	440%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	675	351.434	(350.759)	-100%
Activos corrientes totales	3.977.608	798.030	3.179.578	398%
Activos No Corrientes				
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	229.744	-	229.744	-
Propiedades de Inversión	60.497.115	61.302.916	(805.801)	-1%
Activos no corrientes totales	60.726.859	61.302.916	(576.057)	-1%
Total Activos	64.704.467	62.100.946	2.603.521	4%

El total de activos al 30 de septiembre de 2020 aumentó en MM\$2.604, respecto a diciembre de 2019, producto de:

- i. Aumento de Activos Corrientes por MM\$3.180, explicado principalmente por un aumento considerable del Efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$3.524 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.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

- ii. Disminución de Activos No Corrientes en MM\$576, explicado principalmente por menores Propiedades de Inversión por MM\$806 producto de la depreciación de las instalaciones adosadas a los terrenos y el retraso en la ejecución de proyectos. Lo anterior fue compensado en parte por la creación de una cuenta por cobrar a la Inmobiliaria Loa Desarrollo SpA por un préstamo cursado en agosto por UF 8.000 con estructura bullet a 2 años.

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

Pasivos M\$	30-09-2020	31-12-2019	Var. sep-20/dic-19	
			M\$	%
Pasivos Corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	115.699	74.421	41.278	55%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	65.103	52.816	12.287	23%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	221.361	-	221.361	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	446.443	380.439	66.004	17%
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	28.373	(28.373)	-
Pasivos corrientes totales	848.606	536.049	312.557	58%
Pasivos No Corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	28.730.418	28.344.892	385.526	1%
Pasivo por impuestos diferidos	2.490.367	2.437.012	53.355	2%
Pasivos no corrientes totales	31.220.785	30.781.904	438.881	1%
Total Pasivos	32.069.391	31.317.953	751.438	2%
Patrimonio	32.635.076	30.782.993	1.852.083	6%
Total Pasivos y Patrimonio	64.704.467	62.100.946	2.603.521	4%

Al 30 de septiembre de 2020 el Total de Pasivos y Patrimonio de la compañía alcanzó los MM\$64.704, cifra MM\$2.604 superior a su equivalente al 31 de diciembre de 2019. Las principales variaciones son:

- i. Un aumento del total de pasivos por MM\$751:
- El pasivo de corto plazo aumentó en MM\$313, debido al incremento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM\$221, correspondientes principalmente por gastos por servicio de administración. Adicionalmente, hubo un aumento de los pasivos por impuestos por MM\$66 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\$439 principalmente por el incremento de los Otros pasivos financieros, no corrientes por MM\$386 producto de la revalorización de la UF de las obligaciones financieras de largo plazo.
- ii. El patrimonio aumentó MM\$1.852 producto de los resultados positivos obtenidos por la compañía en el período.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 septiembre 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\$	30-09-2020	31-12-2019	Var. sep-20/dic-19	
			M\$	%
Ingresos de Operación ¹	5.209.577	565.931	4.643.646	821%
Costos de Operación ²	(941.282)	(35.173)	(906.109)	2576%
EBITDA	4.268.295	530.758	3.737.537	704%
Depreciación y amortizaciones	(900.786)	(107.757)	(793.029)	736%
Resultado de Explotación	3.367.509	423.001	2.944.508	696%
Gasto financiero neto	(362.546)	(33.997)	(328.549)	966%
Resultado por unidades de reajuste	(397.464)	(87.718)	(309.746)	353%
Participación en ganancia (Pérdida) de empresas asociadas	(2.158)	-	(2.158)	-
Resultado fuera de explotación	(762.168)	(121.715)	(640.453)	526%
Resultado antes de impuestos	2.605.341	301.286	2.304.055	765%
Gastos por impuestos a las ganancias	(753.259)	(84.465)	(668.794)	792%
Ganancia (pérdida)	1.852.082	216.821	1.635.261	754%

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 septiembre de 2020, un EBITDA de MM\$4.268 un margen EBITDA de 81,9% y ganancias por MM\$1.852.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2020:

Flujo de Efectivo M\$	30-09-2020	31-12-2019	Var. sep-20/dic-19	
			M\$	%
Flujo originado por actividades de la Operación	4.646.692	245.056	4.401.636	1796%
Flujo originado por actividades de la Inversión	(692.391)	-	(692.391)	-
Flujo originado por actividades de Financiamiento	(430.747)	-	(430.747)	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.	3.523.554	245.056	3.278.498	1338%
Flujo Neto total del Período	3.523.554	245.056	3.278.498	1338%
Saldo Inicial de efectivo	445.056	200.000	245.056	
Saldo Final de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.968.610	445.056	3.523.554	792%

Al 30 de septiembre de 2020, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$3.969:

- Las actividades de operación generaron una variación positiva de MM\$4.647, debido a la recaudación de los ingresos por arriendos.
- El flujo neto procedente de actividades de inversión registró una cifra negativa de MM\$692 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 registró una cifra negativa por MM\$431, compuesto por el pago de interés correspondiente al pasivo bancario de largo plazo por un monto por MM201 y curse del préstamo a entidades relacionadas antes mencionado.

6. Indicadores Financieros

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

Indicadores Financieros		Unidad	30-09-2020	31-12-2019	Var %
Liquidez	Liquidez corriente	(veces)	4,7	1,5	215%
	Razón ácida	(veces)	4,7	1,5	215%
Endeudamiento	Pasivo Total/ Patrimonio neto	(veces)	1,0	1,0	-3%
	Deuda financiera neta / Patrimonio neto	(veces)	0,8	0,9	-16%
	Cobertura de gastos financieros netos	(veces)	12,1	15,6	-22%
Composición de pasivos	Pasivo corto plazo / Pasivo total	(%)	2,6%	1,7%	55%
	Pasivo largo plazo / Pasivo total	(%)	97,4%	98,3%	-1%
	Deuda bancaria / Pasivo total	(%)	89,9%	90,7%	-1%
Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio	(%)	6,3%	0,7%	800%
	Resultado Operacional / AFN	(%)	6,3%	0,7%	808%

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 financieras al 31 de diciembre de cada año:

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

Al último periodo de medición, correspondiente al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones se encuentran cumplidas.

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 diez meses de operación para el ratio calculado al cierre de septiembre 2020.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

(Cifras en MM\$)	31-12-2019
Pasivos Totales	31.318
Patrimonio Neto	30.783
Leverage	1,02
EBITDA 1M	531
Ingresos Financieros 1M	0
Gastos Financieros 1M	-34
Cobertura	15,61

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, licenciatario 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.

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

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

9. Fuentes de Financiamiento

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

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.

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

i) Riesgo de Tasas de Interés

Se refiere a la sensibilidad que pueden tener los pasivos financieros respecto de las fluctuaciones que sufren las tasas de interés. La 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 sobre el resultado, se realizó una sensibilización, determinando que, si la TAB UF hubiese sido un 1% mayor durante el periodo, habría tenido un impacto negativo en los resultados del periodo de MM\$127 y lo contrario habría sucedido en el evento que la TAB UF hubiese sido un 1% menor.

ii) Riesgo de inflación

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

iii) Riesgo de Crédito

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

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 y de sus subsidiarias para responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Para controlar el nivel de riesgo de los activos financieros disponibles, la 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.

Rentas e Inversiones Baker SpA
Análisis Razonado de los Estados Financieros
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

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 septiembre de 2020, la deuda financiera denominada en UF de la Compañía posee un plazo promedio de 1,05 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 septiembre de 2020	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Bancos	115.699	28.730.418	-	-	28.846.117
M\$	115.699	28.730.418	-	-	28.846.117
%	0,4%	99,6%	0%	0%	100%

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