

MEMORIA  
ANUAL

2021

 **BAKER**  
COMERCIAL

## Identificación de la Compañía

Nombre o razón social	<b>Rentas e Inversiones Baker SpA</b>
Domicilio	<b>Cerro Colorado 5240, Torre I, Piso 12, Santiago de Chile</b>
Tipo de sociedad	<b>Sociedad por acciones</b>
Rol Único Tributario (RUT)	<b>77.104.934-6</b>
Código postal	<b>7560995</b>
Teléfono	<b>+562 2361 2848</b>
Inscripción Registro de Valores CMF	<b>Nº 1.192 del 11 de febrero de 2021</b>
Auditores externos	<b>PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA</b>
Capital suscrito y pagado	<b>M\$9.492.478</b>
Sitio web	<b>www.bakercomercial.cl</b>
Correo electrónico	<b>baker@esmax.cl</b>
Contacto de relación con inversionistas	<b>Michael Quigley Subgerente de Administración y Finanzas Michael.Quigley@esmax.cl</b>
Dirección web inversionistas	<b>www.bakercomercial.cl</b>
Clasificadores de riesgo	<b>Humphreys Clasificadora de Riesgo Ltda. (AA-) Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda. (A+)</b>

### Objeto Social

Efectuar toda clase de inversiones en bienes corporales e incorporales, muebles o inmuebles o derechos constituidos sobre los mismos, su administración y la percepción de rentas y frutos naturales y civiles que deriven de las anteriores; y la adquisición o inversión a cualquier título en bienes raíces, su explotación bajo forma de compraventas, subdivisiones, loteos, urbanizaciones, enajenaciones de cualquier especie, arrendamientos gravados y no gravados con IVA y otros, el desarrollo de toda clase de proyectos inmobiliarios, la administración de los mismos y la percepción de sus frutos. La sociedad podrá desarrollar estas actividades por cuenta propia o ajena, directamente o por medio de otra u otras sociedades de las que forme parte o constituya para esos efectos. Adicionalmente, la construcción, edificación, reparación, ampliación, remodelación, mantención, limpieza, pintura y demolición por cuenta propia o ajena, de toda clase de inmuebles por adherencia y obras de ingeniería y arquitectura, tales como edificios, locales comerciales, obras sanitarias y de alcantarillado y otras, así como la celebración de contratos de compraventa a entidades relacionadas o a terceros respecto de los bienes que construyan o manden a construir.

### Acerca de esta Memoria Anual

A continuación, presentamos la Memoria Anual 2021 de Rentas e Inversiones Baker SpA correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021. Esta memoria refleja la gestión y el resultado financiero, habiendo sido realizada conforme a lo estipulado en la Norma de Carácter General (NCG) N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). En este documento se denominará a Rentas e Inversiones Baker SpA indistintamente como "Rentas e Inversiones Baker", "Baker", "Compañía" o "Sociedad".

MEMORIA  
ANUAL

2021

 **BAKER**  
COMERCIAL

## NUESTRA EMPRESA 01

Mensaje del Presidente y Gerente General	08
Directorio	10
Administración	12
Organigrama	13
Malla Societaria	14
Reseña Histórica	16
Hechos Destacados 2021	18

## NUESTRO NEGOCIO 02

Entorno Macroeconómico	22
Sector Inmobiliario - Renta Comercial	24
Descripción de los Negocios	26

## MARCHA DE LA COMPAÑÍA 03

Principales Cifras	30
Resultados	31
Plan Estratégico	32
Plan de Inversión	34
Financiamiento	36
Análisis de Riesgo	36
Información de Interés	38
Documentos Constitutivos	42
Propiedades e Instalaciones	42
Declaración de Responsabilidad	45

## ESTADOS FINANCIEROS 04

Estados Financieros	46
---------------------	----

# INDICE

# NUESTRA EMPRESA

Mensaje del Presidente y Gerente General	08
Directorio	10
Administración	12
Organigrama	13
Reseña Histórica	14
Malla Societaria	16
Hechos Destacados 2021	18

# 01

# 2021 Mensaje del Presidente y Gerente General

Rentas e Inversiones Baker SpA es una sociedad que participa en la industria de rentas inmobiliarias con presencia en todo el país.



Estimados accionistas,

Tenemos el agrado de presentarles la Memoria Anual 2021 de Rentas e Inversiones Baker SpA ("Baker" o "la Compañía").

Baker es una Compañía que nace de la división de Esmax Distribución SpA ("ESMAX"), tercera mayor distribuidora de combustibles de Chile y con más de 80 años de exitosa trayectoria en el mercado de combustibles y lubricantes, continuadora de Esso Chile Petrolera Limitada y licenciataria de las marcas Petrobras, Lubrax, Spacio1 y Chevron en Chile. Su único accionista desde enero de 2017 es Private Equity I Fondo de Inversión, el que es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A.

Rentas e Inversiones Baker SpA es una sociedad que participa en la industria de rentas inmobiliarias con presencia en todo el país, con foco en contratos de arrendamiento de largo plazo, permitiendo generar flujos estables, predecibles y sostenidos en el tiempo, que provienen del arriendo a largo plazo de terrenos y espacios comerciales a estaciones de servicio y cadenas de distintos rubros, tales como gastronómico, farmacias y servicios, todas de reconocida trayectoria y presencia a nivel nacional.

El portafolio de activos inmobiliarios de Baker se encuentra diversificado geográficamente, con presencia en ubicaciones de alto potencial inmobiliario y comercial, tanto en la Región Metropolitana como en las principales capitales regionales del país. Al cierre del año 2021, Baker contaba con 90 terrenos luego de haber concretado su fusión con su empresa relacionada Toltén Desarrollo y Rentas SpA y la adquisición de 2 nuevos activos en el sur de Chile, consolidando su posición en la industria de rentas inmobiliarias en el país.

Durante el año 2021, y de la mano con su plan comercial, Rentas e Inversiones Baker SpA alcanzó más de 268.000 m<sup>2</sup> de Gross Leasable Area ("GLA"). Se llegó a 84 terrenos que cuentan con contratos de arrendamiento de largo plazo con ESMAX y se sumó más de 700 m<sup>2</sup> adicionales de GLA, asociados a contratos de arriendo, en formato *Stand Alone*,

+ de **268.000 m<sup>2</sup>**  
**GLA** | **plan inversión**  
**UF**  
**125.777**

con distintas cadenas de retail, tales como Cruz Verde, Melt, Taco Bell, Papa John's, G&N Brands, Subway, entre otros, con el objetivo de rentabilizar los metros cuadrados disponibles en cada ubicación y generar una mayor oferta de servicios, creando polos comerciales de alto flujo peatonal y vehicular.

Como parte de su plan de negocios, en febrero de 2021, Rentas e Inversiones Baker SpA fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero. La Compañía inscribió dos líneas de bonos, de 10 y 30 años, por un monto máximo de UF 2 millones, las cuales se encuentran vigentes y sin valores colocados.

En línea con lo anterior, y de manera de robustecer la posición financiera de la Compañía, en abril de 2021, se concretó en forma exitosa el refinanciamiento de su deuda mediante un nuevo crédito con el banco Scotiabank por \$58.820 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 UF 2 millones a una tasa de interés de UF + 0%.

Con todo esto, en el año 2021, periodo marcado por la recuperación de la actividad económica pero no exento de volatilidad, el negocio de Baker mostró nuevamente su estabilidad y resiliencia, construyendo sólidas bases, generando ingresos por UF 254.655<sup>1</sup>, un EBITDA de UF 194.991 y un NOI de UF 223.440. Lo anterior se vio confirmado por las clasificaciones riesgo de Humphreys (AA-) y Feller Rate (A+).

De la mano de los interesantes y consistentes resultados y como parte del desarrollo futuro de la Compañía, se desembolsó UF 125.777 en el plan de inversiones. De esta forma, se continuó trabajando en las 3 principales líneas de crecimiento: la compra de estaciones de servicio y/o terrenos disponibles para el desarrollo de éstas; la construcción de nuevos locales comerciales para el arrendamiento a cadenas de retail gastronómico y de servicios; y el desarrollo de proyectos comerciales de *Stripcenter* en formato vecinal, que complementarán el negocio de las estaciones de servicio.

Como Baker, creemos que el plan futuro de la Compañía constituye un atractivo y claro potencial de crecimiento, que permitirá incorporar nuevos metros cuadrados al portafolio de inmuebles, atraer un mayor flujo vehicular y peatonal a cada ubicación, y finalmente incrementar y diversificar los flujos de largo plazo.

Queremos agradecer a nuestros clientes, proveedores y accionistas por toda la energía y el apoyo recibido durante el año 2021. Como Baker, estamos seguros que durante el 2022 seguiremos fortaleciendo nuestro negocio, siempre con el objetivo de generar relaciones de largo plazo con nuestros *stakeholders*, una propuesta de valor armónica con el entorno, que permanentemente se haga cargo de las necesidades del mercado, complementando y potenciando los negocios ya existentes de la Compañía.

Los saludamos cordialmente,

JAIME BESA B.  
Presidente Baker

EDGARDO ESCOBAR A.  
Gerente General Baker



<sup>1</sup> Baker no presenta estacionalidad relevante en los montos de ingresos captados mes a mes, por lo que se considera como valor de la Unidad de Fomento un promedio de la UF de cierre de cada mes de 2021.

# Directorio

La Compañía cuenta con la siguiente estructura de Gobierno Corporativo:



El Directorio de Baker fue designado por la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2020, por un periodo de tres años. La Sociedad no cuenta con directores suplentes.

**JAIME JUAN BESA BANDEIRA**  
Presidente



Rut: 15.377.652-0  
Ingeniero Civil Estructural  
23 de julio de 2020

**JUAN ALFONSO JUANET RODRÍGUEZ**  
Director



Rut: 6.816.977-1  
Ingeniero Comercial  
23 de julio de 2020

**CRISTIÁN ARTURO ALLIENDE ARRIAGADA**  
Director



Rut: 6.379.873-8  
Ingeniero Civil  
23 de julio de 2020

**JOSÉ TOMÁS EDWARDS ALCALDE**  
Director



Rut: 9.842.648-5  
Ingeniero Comercial  
23 de julio de 2020

**MARCOS MULCAHY**  
Director



Rut: Extranjero  
Licenciado en Economía  
23 de julio de 2020

# Administración<sup>2</sup>

**EDGARDO ANDRÉS ESCOBAR AGUIRRE<sup>3</sup>**  
Gerente General



Rut: 10.325.438-8  
Ingeniero Civil Industrial  
02 de diciembre de 2019

**FABIOLA GONZÁLEZ LEAL**  
Gerente de Auditoría Interna



Rut: 12.485.995-6  
Contador Auditor  
03 de mayo de 2021

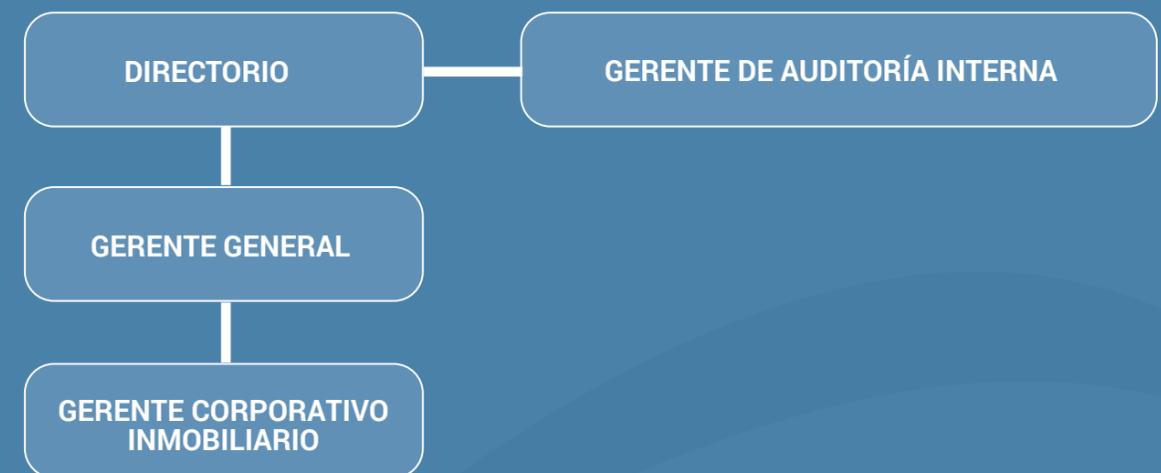
**PATRICIO JOSÉ ÁBALOS LIRA**  
Gerente Corporativo Inmobiliario



Rut: 16.098.873-8  
Ingeniero Comercial  
02 de diciembre de 2019

# Organigrama

Baker no cuenta con personal contratado, por lo que no hay información que reportar respecto a dotación, brecha salarial, remuneraciones, planes de incentivo y relacionados. Los servicios de administración y *backoffice* son entregados por Esmax Distribución SpA a través de contratos de prestación de servicios intercompañías.



<sup>2</sup> Rentas e Inversiones Baker SpA no mantiene personal contratado. Sin embargo, dentro del servicio de administración que entrega Esmax Distribución, se encuentran los ejecutivos a cargo de la administración, gestión y ejecución del plan de negociación de la Compañía.

<sup>3</sup> Ejecutivo principal informado a la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF").

## Malla Societaria



# Reseña Histórica

1934

West India Oil, la primera compañía distribuidora de combustible en Chile, se constituye como sociedad anónima.

1948

La Compañía cambia su nombre transformándose en Standard Oil Company.



1945

Se produce un nuevo cambio de razón social, para dar paso a ESSO Chile. La marca Esso logra una fuerte cercanía con el público a lo largo de los años, al ser el principal auspiciador del célebre programa noticioso "Reporter Esso".



2008

Exxon Mobil, después de casi un siglo de operación, concreta la venta de la totalidad de sus activos en Chile a Petrobras.



2017

La compra de los derechos sociales de Petrobras Chile Distribución Limitada por parte de Inversiones Arión SpA, cuyo único accionista era a Private Equity I Fondo de Inversión, administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. ("Ameris"), fue legalmente formalizada el 4 de enero de 2017. Así, se dio inicio a la operación a través de la sociedad sucesora Esmax Distribución Limitada. La transacción consideró la mantención de la licencia de las marcas Petrobras, Spacio1 y Lubrax.



2018



El 31 de diciembre Esmax Distribución Limitada se transformó en sociedad por acciones, cuya razón social es Esmax Distribución SpA.

2019

El 23 de abril, tras haber comprado el porcentaje minoritario que Gestora Cadmo Limitada y Compañía en Comandita por Accionestenia en Esmax Distribución SpA, la totalidad de las acciones quedaron en poder de Private Equity I Fondo de Inversión, administrado por Ameris.

El 1 de octubre, iniciando un proceso de reorganización de sus negocios, la subsidiaria Esmax Industrial SpA. realizó una reestructuración societaria dando paso a través de divisiones a cuatro nuevas compañías: Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA, Liucura Desarrollo Industrial SpA, Toltén Desarrollo y Rentas Industrial SpA y Loa Desarrollo Industrial SpA.

El 2 de diciembre, Esmax Distribución SpA. se dividió y fueron creadas ocho sociedades: Esmax Inversiones II SpA, Rentas e Inversiones Baker SpA, Liucura Desarrollo SpA, Calcurrepe Desarrollo SpA, Loa Desarrollo SpA, Toltén Desarrollo y Rentas SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Petorca Desarrollo SpA, concretando de esta forma la división de los negocios de distribución de combustible, el inmobiliario, y el de inversiones.

2020

En el mes de septiembre, Baker obtiene sus primeras clasificaciones de riesgo con categorías A+ (Feller Rate) y A+ (ICR), en el marco del proceso de inscripción de la Compañía en el Registro de Valores de la CMF, demostrando de esta forma su sólida posición financiera y robusto perfil de negocios.

Con el fin de consolidar los activos en una sola razón social, con fecha 1 de septiembre de 2020 Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA es absorbida por su matriz Rentas e Inversiones Baker SpA, traspasándole en el acto todos sus activos.

# Hechos Destacados 2021



## Inscripción en la CMF de Rentas e Inversiones Baker SpA

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 (CMF) bajo el número 1192. La Compañía inscribió dos líneas de bonos, de 10 y 30 años, por un monto máximo de UF 2 millones, las cuales se encuentran vigentes y sin valores colocados.



## Refinanciamiento de la deuda de Baker

Durante el ejercicio 2021 Rentas e Inversiones Baker SpA reestructuró su deuda, lo cual consistió en la redenominación del crédito vigente y el desembolso de un nuevo crédito con Scotiabank. La operación consolidó una operación por un monto de \$58.820 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 UF 2 millones a tasa de interés de UF + 0%. De esta manera se refinancia la deuda por vencer y se incrementa de manera de hacer frente a las inversiones futuras de la Compañía.



## Fusión Rentas e Inversiones Baker SpA y Toltén Desarrollo y Rentas SpA

En septiembre de 2021 se fusiona Rentas e Inversiones Baker SpA con Toltén Desarrollo y Rentas SpA con el fin de fortalecer los indicadores de la Compañía, aportando además a la estabilidad de los flujos y la rentabilidad del negocio de Baker. Toltén aportó 7 terrenos de los cuales 5 poseen contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA.



## Nuevas Estaciones de Servicio en Frutillar y Futrono

Rentas e Inversiones Baker adquirió un terreno de 3.465 m<sup>2</sup> en la ciudad de Frutillar, Región de Los Lagos, para la construcción y posterior arrendamiento de una nueva estación de servicio a Esmax Distribución. En tanto, en la localidad de Futrono, Región de Los Ríos, se adquirió un terreno de 1.804 m<sup>2</sup>, donde ya operaba una estación de servicios de la red de Esmax Distribución SpA.



## Cierres de acuerdos comerciales con cadenas de retail para el desarrollo de 702 m<sup>2</sup> adicionales de GLA<sup>4</sup>

En el marco del plan de inversiones de la sociedad, Rentas e Inversiones Baker suscribió contratos de arrendamiento con distintas cadenas del rubro gastronómico y farmacias, tales como Farmacias Cruz Verde, G&N Brands, Papa John's, Tacobell, Subway, Melt, entre otras, para el desarrollo de aproximadamente 702 m<sup>2</sup> adicionales de GLA, los cuales comenzaron a devengar renta durante el año 2021.

<sup>4</sup> Las rentas de Papa John's en San Pablo y Taco Bell en Quilicura comenzaron a devengar a mitad del año 2021. Las rentas de Cruz Verde en Chillán, Melt Quilicura y Papa John's Iquique a finales del año 2021.

# NUESTRO NEGOCIO

Entorno Macroeconómico  
Sector Renta Comercial Inmobiliaria  
Descripción de los Negocios

22  
24  
26

# 02

# Entorno Macroeconómico

Al igual que en otros países, durante el año 2020, la economía chilena se vio afectada en forma significativa por la expansión del COVID-19.

En este contexto, el año 2021 estuvo marcado por una importante recuperación de la actividad económica, impulsada por diversas medidas de apoyo financiero otorgadas por el Gobierno, tanto para las personas como para las empresas.

Con lo anterior, el PIB del 2021 anotó un alza de 11,7%<sup>5</sup>, explicado principalmente por el bajo punto de comparación respecto al año anterior y por la inyección de liquidez en el mercado, provocando un fuerte aumento en el consumo interno. La alta inyección de liquidez trajo como consecuencia un alza en la inflación, llegando a un 7,2% a fines de 2021<sup>6</sup>. Para controlar la inflación, el Banco Central de Chile cerró el 2021 con una Tasa de Política Monetaria del 4,0%<sup>7</sup>.

**Gran inyección de liquidez en el mercado provocó un fuerte aumento en el consumo interno y alza de la inflación.**

PIB  
**11,7%**

INFLACIÓN  
**7,2%**

TASA POLÍTICA MONETARIA  
**4,0%**



<sup>5</sup> Fuente: Banco Central de Chile.

<sup>6</sup> Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas Chile.

<sup>7</sup> Fuente: Banco Central de Chile.

## Sector Inmobiliario - Renta Comercial

La renta comercial se separa en tres grandes sectores: Oficinas, Industrial y Retail. Cada uno de estos, ha tenido una dinámica diferente desde fines del año 2019.

En el caso de Oficinas, se ha visto un aumento en la vacancia, llegando a 11,7% al cierre de 2021 para oficinas clase A+B, lo que representa un fuerte crecimiento respecto a las tasas previas al estallido social y la pandemia, las cuales se acercaban al 5%. Asimismo, las rentas también se han visto afectadas, disminuyendo casi un 10% para los activos clase A respecto al año 2020.

Para el sector Industrial, durante el primer semestre del 2021, tuvo una disminución en su vacancia de 3,7 puntos porcentuales respecto al semestre anterior, cerrando en 2,65% y acercándose a 0% para grandes superficies a finales del 2021. Esta disminución corresponde a un fuerte descalce entre la oferta y la demanda, debido al auge del e-commerce.

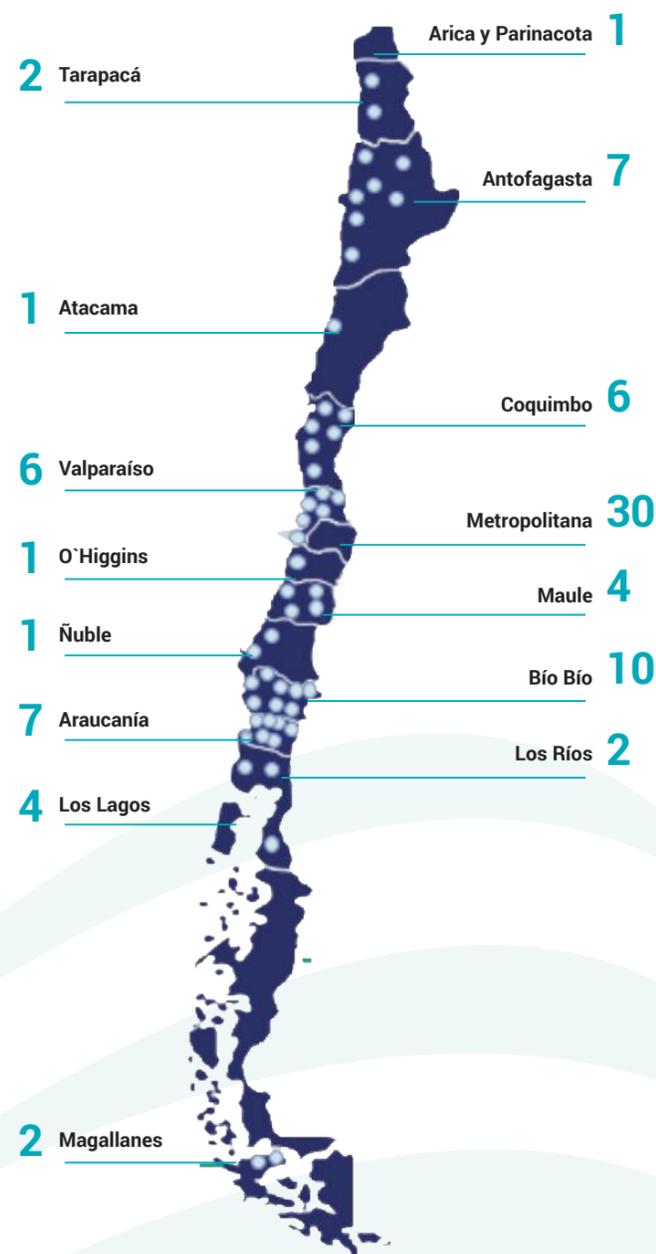
Por su lado, durante los últimos dos años, el sector Retail ha mostrado una recuperación significativa. Dentro de los puntos a destacar, el retail de carácter vecinal y de conveniencia mostró una demanda relevante en desmedro de otros formatos de mayor escala (supermercados, shopping malls, etc.). Ejemplo de esto es el mercado de los Stripcenters, cuya tasa de vacancia disminuyó 55 puntos base respecto al 2020, cerrando el año 2021 en un 6%, y mostrando un aumento en los arriendos. Respecto al mercado de las tiendas de conveniencia, este ha experimentado un boom de demanda en los últimos años, traduciéndose en un fuerte crecimiento en el número de tiendas y acercándose a las 1.400, en comparación a las 910 que había el 2019.

Fuente: CBRE Research.



# Descripción de los Negocios

## DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LOS TERRENOS DE EDS DE BAKER<sup>8</sup>



# Número de EDS

Rentas e Inversiones Baker SpA 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 de comida rápida, entre otros.

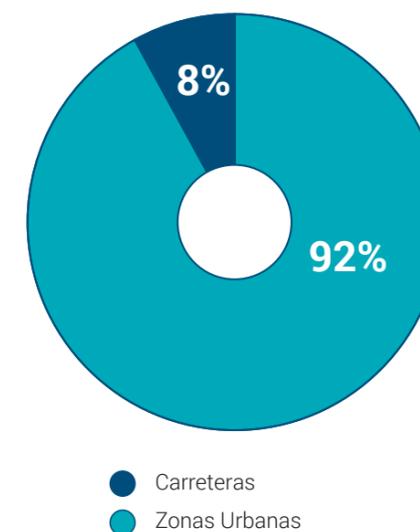
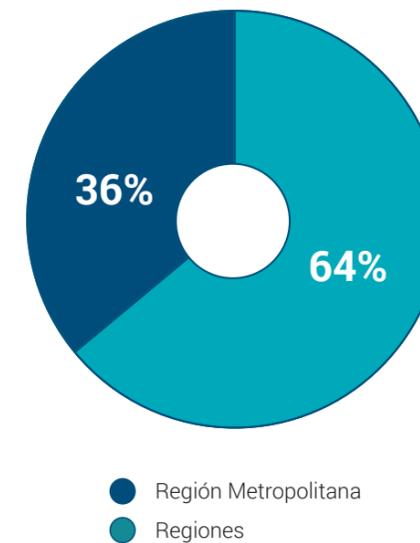
El principal arrendatario de la Compañía es Esmax Distribución SpA, empresa clasificada por Feller Rate y Humphreys con un AA-, con el cual mantiene contratos de arrendamientos de largo plazo para operar sus estaciones de servicios y tiendas de conveniencia. El portafolio de terrenos presenta una importante diversificación geográfica, con ubicaciones distribuidas en distintas ciudades de Arica a Punta Arenas. En particular, la Región Metropolitana representa un 36% de los terrenos de estaciones de servicio (EDS).

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.

<sup>8</sup> Adicionalmente, Rentas e Inversiones Baker tiene seis terrenos en dónde no opera una EDS. De dichos terrenos, en sólo uno de ellos se genera renta, en el cual opera una tienda de conveniencia bajo la marca Spacio1.

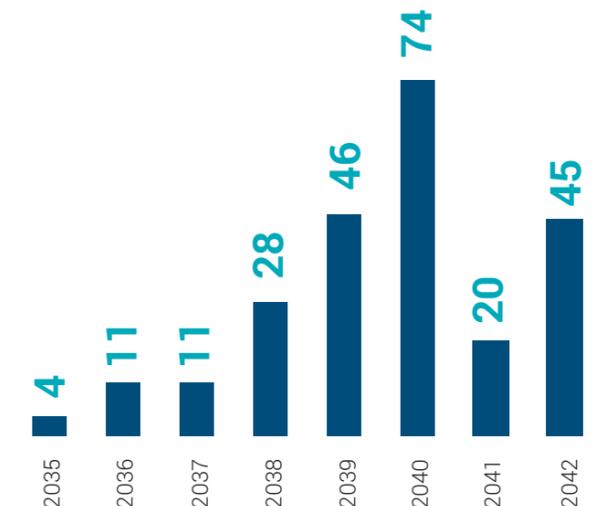


## DISTRIBUCIÓN DE TERRENOS DE ESTACIONES DE SERVICIO ("EDS")



Una de las principales características del negocio de Baker es que posee la mayor parte de sus contratos con una componente fija, por lo que sus flujos mensuales son constantes y predecibles. Para el caso de la gestión 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.

## VENCIMIENTO DE CONTRATOS CON ESMAX (UF MILES)



El portafolio de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA tiene un plazo promedio en torno a los 17 años y representan en la actualidad el 92% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Adicionalmente, es relevante destacar que todos sus ingresos están indexados a la Unidad de Fomento (UF), lo que mitiga el riesgo inflacionario de dichos ingresos a lo largo de la duración del contrato.

# MARCHA DE LA COMPAÑÍA

Principales Cifras	30
Resultados	31
Plan Estratégico	32
Plan de Inversión	34
Financiamiento	36
Análisis de Riesgo	36
Información de interés	38
Documentos constitutivos	42
Propiedades e instalaciones	42
Declaración de Responsabilidad	45

# 03

# Principales Cifras

Baker es una compañía de renta inmobiliaria con 90 terrenos y 84 contratos de arrendamiento de largo plazo con Esmax Distribución SpA y con arrendatarios comercialmente complementarios con el negocio de combustibles. Al 31 de diciembre de 2021, las principales cifras fueron las siguientes<sup>9</sup>:

**90**

INMUEBLES

**84**

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LARGO PLAZO

**268.370 m<sup>2</sup>**

**GLA**

TERRENOS DE CONTRATO PROMEDIO

**92%**

RENTAS PERCIBIDAS DE ESMAX DISTRIBUCIÓN SpA

**MUF 255**

INGRESOS

**MUF 223 / 88%**

NOI<sup>10</sup> / MARGEN NOI

**FELLER A+**

**Y HUMPHREYS**

**AA-**

RATING CREDITICIO

**MUF 4.228**

TOTAL ACTIVOS

**MUF 1.236**

TOTAL PATRIMONIO

<sup>9</sup> Promedio de la UF al cierre de cada mes durante 2021 (\$29.878,27)

<sup>10</sup> NOI considera los ingresos y costos de operación excluyendo servicios de terceros no vinculados a los activos inmobiliarios.

# Resultados

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

Por otro lado, la utilidad del ejercicio 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<sup>11</sup>.

A continuación, se presenta un resumen de las cifras del Estado de Resultados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Al 31 de diciembre 2021, los Ingresos de Operación 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 Toltén.

Los costos de operación corresponden principalmente a los servicios de administración, servicios de terceros y patentes/contribuciones asociadas a los activos inmobiliarios que posee la Compañía.

Respecto al CAPEX, en 2021 la Compañía tuvo desembolsos por una suma de \$3.758 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.

Resumen de Resultados M\$	31-12-21	31-12-20
Ingresos de Operación	7.608.636	7.005.885
EBITDA	5.825.999	5.746.743
Utilidad Líquida	3.909.523	10.297.835



<sup>11</sup> Con el objeto de reflejar en su contabilidad el valor razonable de las Propiedades de Inversión de la Compañía, con fecha 1 de enero de 2021, se modificó la política contable que se aplica sobre sus terrenos y construcciones, pasando desde el modelo de costo, al modelo de valor razonable, de acuerdo con lo señalado por la NIC 40. Dado lo anterior, las cifras correspondientes al ejercicio 2020 se encuentran re-expresadas bajo este criterio.

# Plan Estratégico

Baker cuenta con tres ejes de crecimiento de cara al periodo 2022-2024:

**2 a 3**  
NUEVOS TERRENOS  
Y/O EDS\* POR AÑO



## Compra terrenos para nuevas EDS

Las adquisiciones pueden ser vía compra de EDS en operación y/o desarrollo.

\*EDS: Estaciones de Servicio.

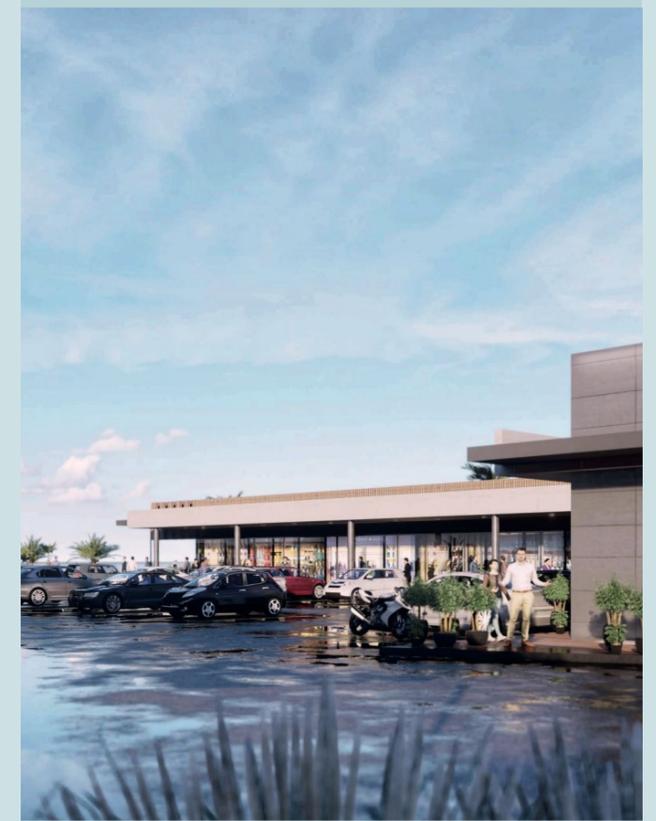
**+5.000 m<sup>2</sup>**  
GLA



## Arrendatarios Stand Alone

Construcción de nuevos locales comerciales, previa firma de contratos de arrendamiento con operadores comerciales.

**+3.000 m<sup>2</sup>**  
GLA



## Desarrollo de Stripcenters

Proyectos comerciales de mayor envergadura, en formato vecinal, los cuales son complementarios a las EDS existentes los cuales son complementarios al negocio de venta de combustible.

# Plan de Inversión



Las iniciativas de inversión de la Sociedad están enfocadas en tres líneas principales de negocio:

- **Compra de nuevos terrenos** para la generación de nuevos contratos de arrendamiento de largo plazo, para estaciones de servicio que permitan aumentar el flujo de renta estabilizada de la Sociedad.
- **Desarrollo y arrendamiento** de nuevos espacios comerciales en formato *Stand Alone*, que operen como complemento comercial a las estaciones de servicio. En un futuro, no se descarta la compra directa de espacios y/o cajas comerciales que no tengan estaciones de servicio dentro de dichos inmuebles.
- **Desarrollo de proyectos comerciales en formato *Stripcenter***, que permitan aumentar la oferta de servicios en los inmuebles y sean complementarios a las estaciones de servicio.

Con el fin de dar continuidad a los planes de desarrollo mencionados, Baker estima una inversión de UF 400.000, equivalente a \$12.500 millones, aproximadamente, para el año 2022.

## Nuevas Estaciones de Servicio

La generación de nuevos contratos de arrendamiento de largo plazo, de terrenos destinados a estaciones de servicio, permite un crecimiento en base a flujos estables y sostenidos, toda vez que las condiciones de arriendo son pactadas con un componente fijo e indexado a la UF dentro de sus contratos.

Rentas e Inversiones Baker SpA tiene un plan de crecimiento anual esperado de dos a tres proyectos en términos de nuevos terrenos con contratos de arrendamiento de largo plazo. Esto considera tanto la compra de terrenos con activos en operación, como la compra de terrenos y posterior construcción de nuevas estaciones de servicio.

Tanto la compra de terrenos como el desarrollo de estaciones de servicio se encuentran sujetas al acuerdo de nuevos contratos de arrendamiento de largo plazo con un operador de estaciones de servicio, para así mitigar el riesgo de la inversión realizada, quedando sujeta la compra o inicio de construcción a la formalización del contrato de arrendamiento correspondiente.

Baker cuenta con amplia experiencia en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios. Este conocimiento se traduce en la capacidad de detectar oportunidades de compra y desarrollo en ubicaciones estratégicas y de alto interés para el negocio de venta de combustible.

## Complementos comerciales

El flujo de clientes que aportan las estaciones de servicio como arrendatario ancla, permite atraer a nuevos arrendatarios de espacios comerciales menores, que operen como complemento comercial y que agreguen valor a la oferta de cada una de las ubicaciones, rentabilizando el terreno y los m<sup>2</sup> disponibles no utilizados por las estaciones de servicio.

Rentas e Inversiones Baker SpA contempla la construcción de espacios comerciales para el arrendamiento a cadenas de marcas reconocidas y de buen perfil crediticio, en una estructura de contratos de mediano plazo y con un componente de renta fija, que permita aportar al flujo de renta estabilizada de la Compañía.

El desarrollo de nuevos espacios comerciales considera el arrendamiento en formato *Stand Alone* que permitan aprovechar el flujo de clientes que aportan las estaciones de servicio. De un punto de vista de la construcción de dichos proyectos, el objetivo es estandarizar al máximo posible el proceso constructivo, puesto que de esa manera se optimiza de forma relevante la cuantificación y predictibilidad en los costos. Sin perjuicio de lo anterior, dicha estandarización es teniendo plena conciencia de la relevancia que tiene la flexibilidad y adaptación de dichas cajas comerciales, para eventuales cambios de perfiles de arrendatarios.

La estrategia de desarrollo es involucrar a los arrendatarios en etapas iniciales de la construcción de cada proyecto, con el objetivo de mitigar los riesgos de vacancia y colocación comercial de los espacios a desarrollar. Por lo anterior, previo al desarrollo de los proyectos comerciales, se suscriben los contratos de arrendamiento que sustentarán el flujo de renta de los desarrollos.

## Proyectos Stripcenter

Rentas e Inversiones Baker posee inmuebles para desarrollar proyectos comerciales de escala vecinal, en formato *Stripcenter*, que sean complementarios a las estaciones de servicio, permitiendo mejorar la oferta de servicios en el inmueble y generando un polo comercial atractivo para los clientes.

Cabe destacar también, que la inversión que realizan las distintas cadenas en los espacios arrendados a Baker, tanto en los formatos *Stand Alone* como en los *Stripcenter*, fortalece "el atractivo de la ubicación para los arrendatarios."

Rentas e Inversiones Baker espera generar nuevos proyectos y espacios comerciales, que permita un crecimiento estimado de aproximadamente 3.000 m<sup>2</sup> en formato *Stand Alone* y 5.000 m<sup>2</sup> de GLA en formato *Stripcenter* durante el periodo 2022-2024.

# Financiamiento

Durante el ejercicio 2021 Rentas e Inversiones Baker SpA reestructuró su deuda, lo cual consistió en la re-denominación del crédito vigente y el desembolso de un nuevo crédito, con Scotiabank. La operación consolidó una operación por un monto de \$58.820 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 UF 2 millones a tasa de interés de UF + 0%.

El préstamo bancario señalado anteriormente establece ciertos resguardos y *covenants* financieros que se deben cumplir al 31 de diciembre de cada año, siendo los principales los que se resumen a continuación, y que al cierre del ejercicio 2021 se encuentran cumplidos:

## INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Forma de Cálculo	Covenant	Indicador al 31-12-2021
Leverage Financiero	Deuda Financiera Neta/ Patrimonio Neto	≤ 2,2x	1,71
Cobertura de Gastos Financieros	EBITDA/ Gastos Financieros Netos	≥ 2.5x	19,98

DERIVADO DE COBERTURA

# UF 2 MILLONES

TAZA DE INTERÉS UF + 0

# Análisis de Riesgo

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.

## Seguros Contratados

Las instalaciones adosadas a los terrenos, se encuentran cubiertos por pólizas de seguros que cubren posibles siniestros en casos de huelga o conmoción civil. Adicionalmente, la Compañía es beneficiario adicional de pólizas de seguros de responsabilidad civil.

## 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, originalmente tomado a 3 años en pesos 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.

## 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 UF.

## Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, con un 92% de los ingresos de la operación, corresponde a Esmax Distribución SpA, empresa relacionada y registrada en la Comisión para el Mercado Financiero. Esta última, mantiene un alto nivel crediticio, con clasificaciones de riesgo AA- emitidas por Feller Rate y Humphreys.

## 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 financieras y 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.

## Mecanismos de Mitigación de Riesgos

El Directorio se reúne con Auditoría Interna trimestralmente para revisar el Plan de Auditoría Anual, realizar el monitoreo de los planes de acción, examinar la efectividad del Modelo de Prevención de Delitos implementado por la Sociedad de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°20.393, además de otros asuntos que se detallan en la sección de Ética y Transparencia.

Esta instancia permite analizar eventuales deficiencias en el sistema de Control Interno y Gestión de Riesgos de la Empresa, que puedan ser identificadas; así como controlar la implementación de las recomendaciones y planes de mejora, que permiten mitigar los riesgos inherentes a los procesos y operación de la Compañía.

La Sociedad ha aprobado y está implementando un Modelo de Prevención de Delitos (MPD), el cual es un proceso preventivo y de monitoreo de diversas actividades expuestas a riesgo de delitos considerados en la Ley N°20.393. La responsabilidad de implementación y supervisión de este modelo recae en el Directorio de la Compañía. El alcance de esta Política y del Modelo de Prevención de Delitos es de carácter corporativo, es decir, incluye a los Dueños, Contralores, Directores, Ejecutivos Principales, Representantes, Empleados y Terceros de la Compañía.



# Información de Interés

## Política de Dividendos

La distribución de las utilidades deberá acordarse por la junta de accionistas de la Sociedad, pudiendo acordar la distribución de cualquier porcentaje de éstas o ninguno si así lo estima conveniente para los intereses sociales.

El Directorio de la Sociedad podrá distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio, con cargo a las utilidades del mismo, sin ningún tipo de responsabilidad para ellos ni para los miembros de su directorio o personas relacionadas. En caso de que los dividendos provisorios distribuidos a los accionistas con cargo a las utilidades líquidas de un determinado ejercicio sean superiores al monto definitivo de dichas utilidades, según los estados financieros de la Sociedad al treinta y uno de diciembre de dicho ejercicio, automáticamente deberá asignarse dicho exceso a las utilidades retenidas provenientes de balances aprobados por juntas de accionistas. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso deberá tratarse como una disminución de capital.

Durante el ejercicio 2021 se repartieron dividendos por un total de \$32.708 millones aproximadamente. Estos se distribuyeron en tres repartos, el primero en el mes de abril por un monto de \$4.000 millones, el segundo en el mes de mayo por un monto de \$20.708 millones y el tercero en el mes de diciembre por un monto de \$8.000 millones.

## Utilidad Distribuible

Al depurar la utilidad del ejercicio en conformidad a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero, el dato correspondiente al año 2021 es:

	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	3.909.523
Pérdidas acumuladas	-
Utilidad líquida distribuible	3.909.523

## Capital y Reservas

Al 31 de diciembre de 2021 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$9.492 millones, dividido en 8.614.396.541 acciones y el patrimonio total alcanza \$36.932 millones, lo que corresponde a un valor libro de \$4,3 por acción.

El capital y las ganancias acumuladas de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 quedan constituidos como sigue:

	M\$
Capital emitido	9.492.478
Reservas de Cobertura	(4.251.062)
Ganancias acumuladas (*)	31.690.936
<b>Patrimonio total</b>	<b>36.932.352</b>

## Remuneraciones del Directorio

La Junta Ordinaria de Accionistas de Rentas e Inversiones Baker SpA, celebrada el 30 de abril de 2021, acordó para sus Directores una dieta de 100 UF mensuales, cualquiera sea el número de sesiones que se realicen en el mes e independientemente de la asistencia de los señores Directores a ésta.

Cabe señalar que los Directores Jaime Besa, Juan Juanet y Marcos Mulcahy renunciaron a percibir remuneración. En consecuencia, las remuneraciones percibidas por los Directores de Rentas e Inversiones Baker, por concepto de dieta en el ejercicio 2021, son las siguientes.

Remuneración recibida por el Directorio	Cargo	31-12-2021 M\$
Cristián Alliende	Director	39.010
José Tomás Edwards	Director	39.010
		<b>78.020</b>

Durante el ejercicio 2021, el Directorio de la Compañía no contrató ningún tipo de servicios de asesoría.

## Remuneración de Ejecutivos Principales

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía no pagó remuneraciones dado que no cuenta con personal contratado.

## Estructura de Propiedad y Control de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2021, el total de acciones suscritas y pagadas de la Compañía asciende a 8.614.396.541 acciones, todas de una misma y única serie y sin valor nominal. El 100% de las acciones emitidas por la Compañía es de propiedad del fondo de inversión público chileno Private Equity I Fondo de Inversión, administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. Al cierre del periodo no se registraron cambios de propiedad relevantes que informar.

Accionista	RUT	Número de acciones	Participación	Tipo de accionista
Private Equity I, Fondo de Inversión	76.618.603-3	8.614.396.541	100%	Controlador



## Propiedad de Directores en la Compañía

Al 31 de diciembre de 2021 ninguno de los Directores posee acciones de la Compañía.

## Cambios Importantes en la Propiedad en el Período

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 no se produjeron cambios en la propiedad de la Compañía.

## Comentarios de Accionistas y Comité de Directores

En Rentas e Inversiones Baker no se recibieron comentarios ni proposiciones respecto de la marcha de los negocios sociales entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 por accionistas que posean o representen el 10% o más de las acciones emitidas con derecho a voto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley N°18.046 y al artículo 136 del Reglamento de Sociedades Anónimas. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía no cuenta con un Comité de Directores, dado que no cumple con los requisitos del artículo 50 bis de la Ley N°18.045.

## Directores que han Ejercido el Cargo en los Últimos Tres Años

Los Directores que han ejercido el cargo durante los últimos ejercicios son:

Nombre	Desde	Hasta
Juan Alfonso Juanet Rodríguez	02-12-19	Vigente
Jaime Juan Besa Bandeira	02-12-19	Vigente
Cristián Arturo Alliende Arriagada	23-07-20	Vigente
José Tomás Edwards Alcalde	23-07-20	Vigente
Marcos Mulcahy	27-04-20	Vigente
Cristián Barros Tocornal	02-12-19	23-07-20

## Concentración de Clientes y Proveedores

Rentas e Inversiones Baker, registra un cliente que concentra ventas superiores al 10% de sus ingresos, así como también un único proveedor con más del 10% de los pagos efectuados en el ejercicio, correspondiendo ambos a su relacionada Esmax Distribución SpA.

## Hechos Relevantes o Esenciales

Durante el ejercicio 2021, la Compañía no informó Hechos Relevantes o Esenciales a la CMF.

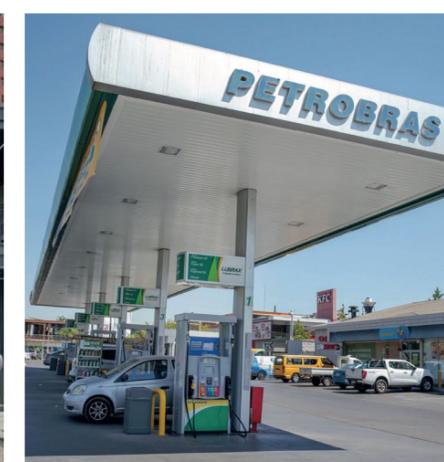
## Diversidad en el Directorio

Género	
Hombre	5
Mujer	0
<b>Total</b>	<b>5</b>

Nacionalidad	
Chilena	4
Extranjero	1
<b>Total</b>	<b>5</b>

Edad	
Menor de 30 años	0
30 a 40 años	1
41 a 50 años	2
51 a 60 años	1
Mayor de 60 años	1
<b>Total</b>	<b>5</b>

Antigüedad en la Organización	
Menor a 3 años	5
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0
<b>Total</b>	<b>5</b>



# Documentos Constitutivos

Rentas e Inversiones Baker SpA fue constituida producto de la división de Esmax Distribución SpA, mediante escritura pública el 2 de diciembre de 2019, ante el Notario Público señor Raúl Undurraga Laso, Repertorio N° 7.147-2019 e inscrita a fojas 99.062 número 48.523 en el registro de comercio del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y publicada en el Diario Oficial del 18 de diciembre de 2019.

# Propiedades e Instalaciones

Inmueble	Comuna	Región
Av. Antonio Rendic 6850	Antofagasta	Región de Antofagasta
Av. Argentina 2802, Casilla 1283	Antofagasta	Región de Antofagasta
Av. Edmundo Pérez Zujovic 5030	Antofagasta	Región de Antofagasta
Av. Grecia 430	Antofagasta	Región de Antofagasta
Panamericana Norte km.1350 - La Negra	Antofagasta	Región de Antofagasta
Av. Miguel Grau 1064	Calama	Región de Antofagasta
Balmaceda 4450	Calama	Región de Antofagasta
Av. Diego Portales 2462	Arica	Región de Arica y Parinacota
Av. Copayapu (921) 957 y Chañarillo 950	Copiapó	Región de Atacama
Panamericana Norte 2100 cruce La Cantera	Coquimbo	Región de Coquimbo
Panamericana Norte s/n (Colindante Darío Salas 301)	Coquimbo	Región de Coquimbo
Darío Salas 301	Coquimbo	Región de Coquimbo
Balmaceda 1665	La Serena	Región de Coquimbo
Balmaceda 3464 esq. 4 esquinas	La Serena	Región de Coquimbo
Panamericana Norte s/n esq. Juan de Dios Peni	La Serena	Región de Coquimbo
Vicuña Mackenna 955	Ovalle	Región de Coquimbo
Panamericana Sur km.580	Collipulli	Región de La Araucanía
Av. Alemania 01591 esq. Andes	Temuco	Región de La Araucanía
Av. Francisco Salazar 01540 esq. Las Encinas	Temuco	Región de La Araucanía
Barros Arana 52	Temuco	Región de La Araucanía
Caupolicán esq. O'Higgins	Temuco	Región de La Araucanía
Gral. Mackenna 699 esq. Antonio Varas	Temuco	Región de La Araucanía
Panamericana Sur km.658 - Vilcún	Temuco	Región de La Araucanía
Brasil entre Lynch y Mackenna	Osorno	Región de Los Lagos

Inmueble	Comuna	Región
Panamericana Sur km. 915	Osorno	Región de Los Lagos
Serena 90 esq. Antonio Varas	Puerto Montt	Región de Los Lagos
Arturo Alessandri Lote B4	Frutillar	Región de Los Lagos
Picarte 1027 esq. Beaucheff	Valdivia	Región de Los Ríos
José Mauel Balmaceda 1005	Futrono	Región de Los Ríos
Av. España esq. José González	Punta Arenas	Región de Magallanes
Diagonal Don Bosco 464	Punta Arenas	Región de Magallanes
Av. Argentina 550 esq. Libertad	Chillán	Región de Ñuble
Av. Arturo Prat 3415	Iquique	Región de Tarapacá
Av. Tadeo Haenke 1808	Iquique	Región de Tarapacá
Santa Teresita 285, esq. Los Villares	Los Andes	Región de Valparaíso
Bulnes 26 esq. Cura Monte	Putendo	Región de Valparaíso
Av. Playa Ancha 780	Valparaíso	Región de Valparaíso
Chacabuco 2005 esq. Rodríguez	Valparaíso	Región de Valparaíso
Errázuriz 1304 esq. Bellavista	Valparaíso	Región de Valparaíso
Av. San Martín esq. 6 Norte	Viña del Mar	Región de Valparaíso
Chacabuco 2818 esq. Rawson	Valparaíso	Región de Valparaíso
Av. Pdte. Frei 1151	Cañete	Región del Biobío
Av. Pedro de Valdivia 1265	Concepción	Región del Biobío
Av. Las Golondrinas 1895, 4 Esquinas	Hualpén	Región del Biobío
O'Higgins 100	Los Ángeles	Región del Biobío
Panamericana Sur km. 510 Cruce Antuco	Los Ángeles	Región del Biobío
O'Higgins 622 - Quillón	Quillón	Región del Biobío
Av. Pedro A. Cerda 2155 - San Pedro de la Paz	San Pedro de la Paz	Región del Biobío
Av. Blanco Encalada 702	Talcahuano	Región del Biobío
Serrano 855	Tomé	Región del Biobío
Arauco 812	Chillán	Región del Biobío
Av. 21 de Mayo 3150 esq. Pedro de Oña	Concepción	Región del Biobío
La Compañía 0353 / M. Ramírez	Rancagua	Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
Manso de Velasco 423	Curicó	Región del Maule
Panamericana Sur km.341	Parral	Región del Maule
17 Oriente con 1 Norte #2255	Talca	Región del Maule
Av. Carlos Schorr 355	Talca	Región del Maule
Américo Vespucio 1880	Conchalí	Región Metropolitana
Av. Gladys Marín 6475	Estación Central	Región Metropolitana
Av. Gladys Marín 6475 (terreno)	Estación Central	Región Metropolitana

Inmueble	Comuna	Región
Pedro Fontova 7523, Esq. Guanaco	Huechuraba	Región Metropolitana
Panamericana Norte 2797	Independencia	Región Metropolitana
Gran Av. Paradero 20	La Cisterna	Región Metropolitana
Rojas Magallanes 1459	La Florida	Región Metropolitana
Vicuña Mackenna 9815	La Florida	Región Metropolitana
Apoquindo 8483 (Metro Los Domínicos)	Las Condes	Región Metropolitana
Colón 7550	Las Condes	Región Metropolitana
Manquehue Sur 1590	Las Condes	Región Metropolitana
San Pablo 6256	Lo Prado	Región Metropolitana
Arq. Hugo Bravo 1381	Maipú	Región Metropolitana
Av. Pajaritos 3439	Maipú	Región Metropolitana
Av. Américo Vespucio 1677	Maipú	Región Metropolitana
Av. Parque Central Poniente N°21	Maipú	Región Metropolitana
Av. Américo Vespucio Sur 1001	Ñuñoa	Región Metropolitana
Tobalaba 12150	Peñalolén	Región Metropolitana
Av. Vespucio Norte Express 1273	Pudahuel	Región Metropolitana
Ruta 68 KM 7 1/2 s/n	Pudahuel	Región Metropolitana
Av. Camilo Henríquez 3674	Puente Alto	Región Metropolitana
Av. Concha y Toro 555	Puente Alto	Región Metropolitana
O'Higgins 099	Quilicura	Región Metropolitana
Arzobispo Valdivieso 384 esq. Perú	Recoleta	Región Metropolitana
Domingo Santa María 3925	Renca	Región Metropolitana
Freire 301	San Bernardo	Región Metropolitana
Santa Rosa 2414 esq. Pintor Cicarelli	San Joaquín	Región Metropolitana
Santa Rosa 5909 esq. Varas Mena	San Miguel	Región Metropolitana
Av. Matta 1345 esq. Roberto Espinoza	Santiago	Región Metropolitana
Luis Pasteur 6725	Vitacura	Región Metropolitana
Av. Bdo. O'Higgins 5027	Estación Central	Región Metropolitana
Av. Grecia 1060 esq. Arzobispo Orrego	Ñuñoa	Región Metropolitana
José Alcalde Déllano 10630	Lo Barnechea	Región Metropolitana

# Declaración de Responsabilidad

Los Directores y el Gerente General de Rentas e Inversiones Baker SpA que suscriben esta declaración se hacen responsables, bajo juramento, respecto de la veracidad de la información proporcionada en la presente Memoria Anual, en cumplimiento de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y de la Norma de Carácter General N°129 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**JAIME JUAN BESA BANDEIRA**  
Presidente  
Rut: 15.377.652-0

**JUAN ALFONSO JUANET RODRÍGUEZ**  
Director  
Rut: 6.816.977-1

**CRISTIÁN ALLIENDE ARRIAGADA**  
Director  
Rut: 6.379.873-8

**JOSÉ TOMÁS EDWARDS ALCALDE**  
Director  
Rut: 9.842.648-5

**MARCOS MULCAHY**  
Director  
Rut: Extranjero

**EDGARDO ANDRÉS ESCOBAR AGUIRRE**  
Gerente General  
Rut: 10.325.438-8

# ESTADOS FINANCIEROS

Estados Financieros

| 46

# 04

## Estado de Situación Financiera RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	31.12.2021	31.12.2020 Re-expresado	01.01.2020 Re-expresado
	M\$	M\$	M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.511.473	4.414.090	445.056
Otros activos no financieros, corrientes	8.592	7.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.405.679	-	1.540
Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	-	853	351.434
Activos por impuestos, corrientes	1.222.631	-	-
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>10.148.375</b>	<b>4.422.133</b>	<b>798.030</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	-	36.575	-
Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	-	237.194	-
Propiedad de inversión	116.186.966	105.017.310	95.278.962
<b>Activos no corrientes totales</b>	<b>116.186.966</b>	<b>105.291.079</b>	<b>95.278.962</b>
<b>Total de activos</b>	<b>126.335.341</b>	<b>109.713.212</b>	<b>96.076.992</b>

## Estado de Situación Financiera RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

PASIVOS	31.12.2021	31.12.2020 Re-expresado	01.01.2020 Re-expresado
	M\$	M\$	M\$
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	-	29.113.289	74.421
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.003.497	385.765	52.816
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	671.546	36.350	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	-	118.508	380.439
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	-	28.373
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>1.675.043</b>	<b>29.653.912</b>	<b>536.049</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	67.492.318	-	28.344.892
Pasivo por impuestos diferidos	20.235.628	19.237.439	16.669.867
<b>Pasivos no corrientes totales</b>	<b>87.727.946</b>	<b>19.237.439</b>	<b>45.014.759</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	9.492.478	7.605.482	7.605.482
Otras reservas	(4.251.062)	-	-
Ganancias acumuladas	31.690.936	53.216.379	42.920.702
<b>Patrimonio total</b>	<b>36.932.352</b>	<b>60.821.861</b>	<b>50.526.184</b>
<b>Total de Patrimonio y Pasivos</b>	<b>126.335.341</b>	<b>109.713.212</b>	<b>96.076.992</b>

## Estados de Resultados RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 Re-expresado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	7.608.636	7.005.885
<b>Ganancia bruta</b>	<b>7.608.636</b>	<b>7.005.885</b>
Otros ingresos, por función	-	(2.158)
Gasto de administración	(1.782.637)	(1.259.142)
Otras ganancias (pérdidas)	3.204.893	9.370.278
Ingresos financieros	96.206	20.377
Costos financieros	(387.768)	(501.558)
Diferencias de cambio	(62)	-
Resultado por unidades de reajuste	(3.429.974)	(746.612)
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>5.309.294</b>	<b>13.887.070</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.399.771)	(3.591.393)
<b>Resultado del periodo</b>	<b>3.909.523</b>	<b>10.295.677</b>
<b>Resultado por acción</b>		
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00045	0,00135
<b>Resultado por acción básica</b>	<b>0,00045</b>	<b>0,00135</b>
<b>N° Acciones</b>	<b>8.614.396.541</b>	<b>7.643.542.788</b>

## Estados de Resultados Integrales RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
<b>Resultado periodo</b>	<b>3.909.523</b>	<b>10.295.677</b>
<b>Otro resultado integral, antes de impuestos</b>		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) derivado de cobertura	(5.823.373)	-
<b>Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>	<b>(5.823.373)</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral</b>		
Impuesto a las ganancias relacionado con cobertura de flujo de efectivo	1.572.311	-
<b>Otro resultado integral</b>	<b>1.572.311</b>	<b>-</b>
<b>Resultado integral total</b>	<b>(341.539)</b>	<b>10.295.677</b>

## Estados de Cambios en el Patrimonio RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Emitido	Reserva de Cobertura	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial al 01.01.2021</b>	<b>7.605.482</b>	-	<b>53.216.379</b>	<b>60.821.861</b>
Otros resultados integrales				
Resultado del ejercicio	-	-	3.909.523	3.909.523
Reserva por flujo de efectivo	-	(4.251.062)	-	(4.251.062)
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>(4.251.062)</b>	<b>3.909.523</b>	<b>(341.539)</b>
Dividendos pagados	-	-	(32.707.886)	(32.707.886)
Absorción Toltén Desarrollo SpA	1.886.996	-	7.272.920	9.159.916
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>1.886.996</b>	<b>(4.251.062)</b>	<b>(21.525.443)</b>	<b>(23.889.509)</b>
<b>Saldo al 31.12.2021</b>	<b>9.492.478</b>	<b>(4.251.062)</b>	<b>31.690.936</b>	<b>36.932.352</b>
<b>Saldo inicial al 01.01.2020</b>	<b>7.605.482</b>	-	<b>23.177.511</b>	<b>30.782.993</b>
Revaluación Propiedad de Inversión	-	-	19.743.191	19.743.191
<b>Saldo reexpresado al 01.01.2021</b>	<b>7.605.482</b>	-	<b>42.920.702</b>	<b>50.526.184</b>
Otros resultados integrales				
Resultado del ejercicio	-	-	3.455.374	3.455.374
Resultado por variación valor razonable	-	-	6.840.303	6.840.303
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.295.677</b>	<b>10.295.677</b>
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.295.677</b>	<b>10.295.677</b>
<b>Saldo re-expresado al 31.12.2020</b>	<b>7.605.482</b>	-	<b>53.216.379</b>	<b>60.821.861</b>

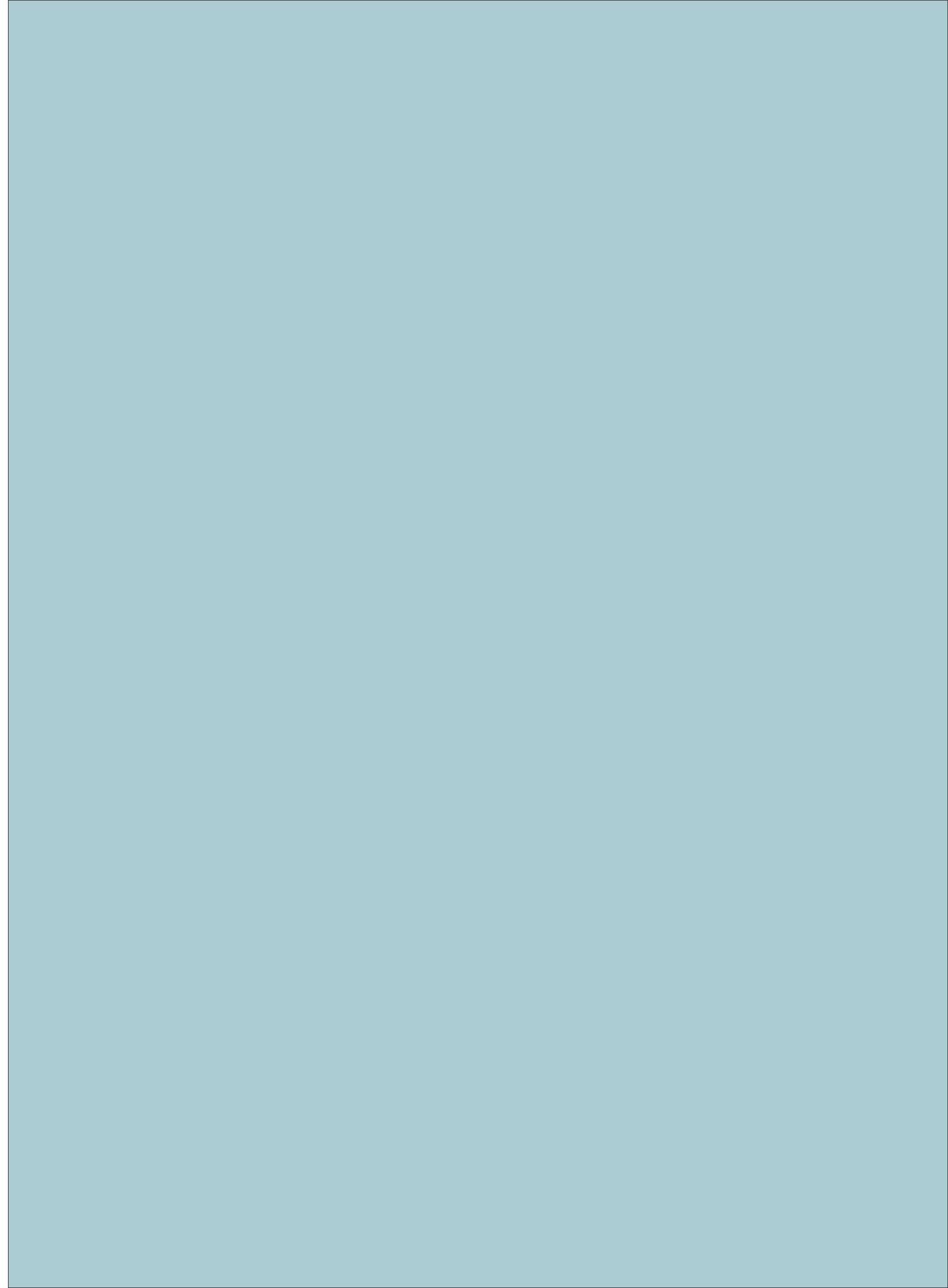
## Estados de Flujo de Efectivo RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	12.673.913	8.065.055
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.232.726)	(2.216.077)
<b>Otros cobros y pagos de operación</b>		
Intereses recibidos	36.495	17.066
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(878.841)	(955.823)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>7.598.841</b>	<b>4.910.221</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Propiedades de inversión	(3.758.276)	(283.635)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(3.758.276)</b>	<b>(283.635)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Total importes procedentes de préstamos	28.910.896	-
Pago de préstamos otorgados	237.770	(229.354)
Dividendos pagados	(32.707.886)	-
Intereses pagados	(183.962)	(428.198)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>(3.743.182)</b>	<b>(657.552)</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios</b>	<b>97.383</b>	<b>3.969.034</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>97.383</b>	<b>3.969.034</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	4.414.090	445.056
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>4.511.473</b>	<b>4.414.090</b>



Conceptualización, Diseño y Diagramación  
**SOLOUNO Diseño Gráfico**  
[www.solouno.cl](http://www.solouno.cl)



# 2021

