

aramco



Análisis Razonado 3Q2024 Rentas y Desarrollo Baker

stop
by aramco

Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

02. Análisis de Resultados 3Q2024



- Baker es una empresa de renta inmobiliaria, cuyo portafolio está compuesto por Estaciones de Servicio (EDS), tiendas de conveniencia y espacios comerciales, con el objetivo de generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo
- Baker cuenta con 90 contratos de arriendo de largo plazo con Esmax Distribución (Esmax), el tercer distribuidor de combustible más grande de Chile bajo la marca de Petrobras, actualmente en proceso de cambio de imagen a Aramco. Esmax fue adquirida el 1 de marzo de 2024, en un 100% por la empresa Aramco Saudi, una de las empresas de mayor capitalización bursátil a nivel mundial
- Adicionalmente, Baker cuenta con contratos de arrendamiento con marcas de alto perfil crediticio, en industrias estables y resilientes, como farmacias y comida rápida.
- Todos los contratos de arrendamiento están expresados en Unidades de Fomento, protegidos de la inflación
- La compañía cuenta con clasificación crediticia local AA/AA (Humphreys y Feller Rate), y está registrada ante la Comisión para el Mercado Financiero (CMF)



96
Activos



90
EDS



291.122 m²
GLA



90%
Renta de
Esmax



15 años
Plazo promedio
remanente con
Esmax



10%
Rentas
complementarias



UF 4.608k
Activos¹



UF 308k
NOI²



Feller Rate
Clasificadora
de Riesgo

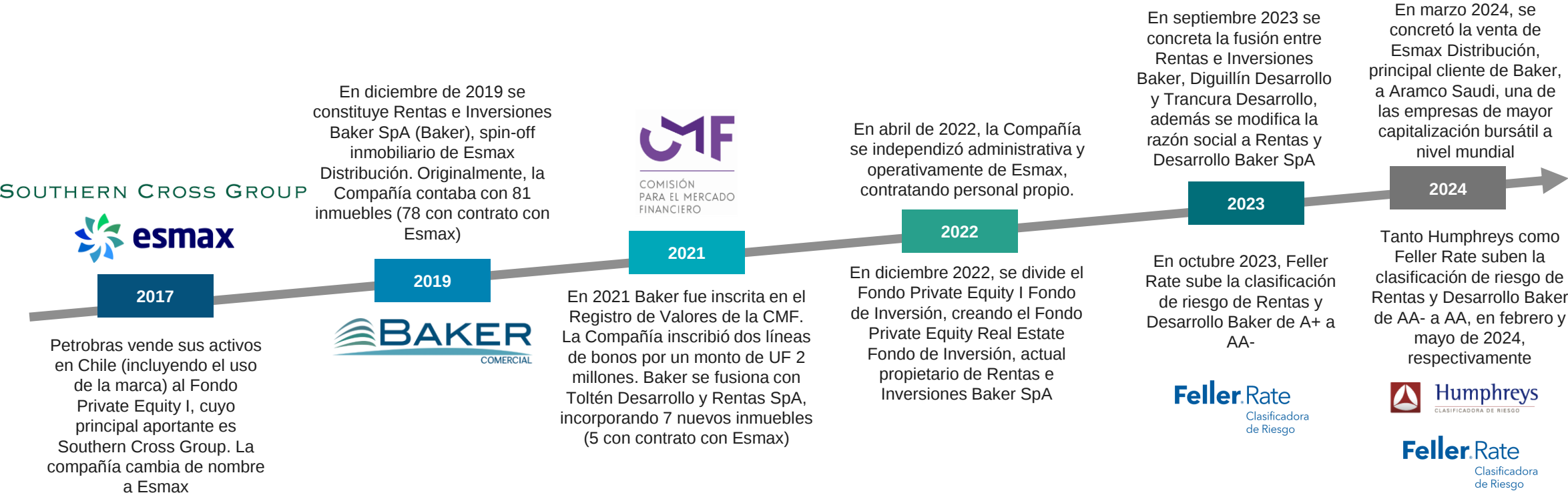
AA/AA

Clasificación de
riesgo

1) Información al 30 de septiembre de 2024
2) Corresponde a los ingresos menos los gastos inmobiliarios de los últimos doce meses

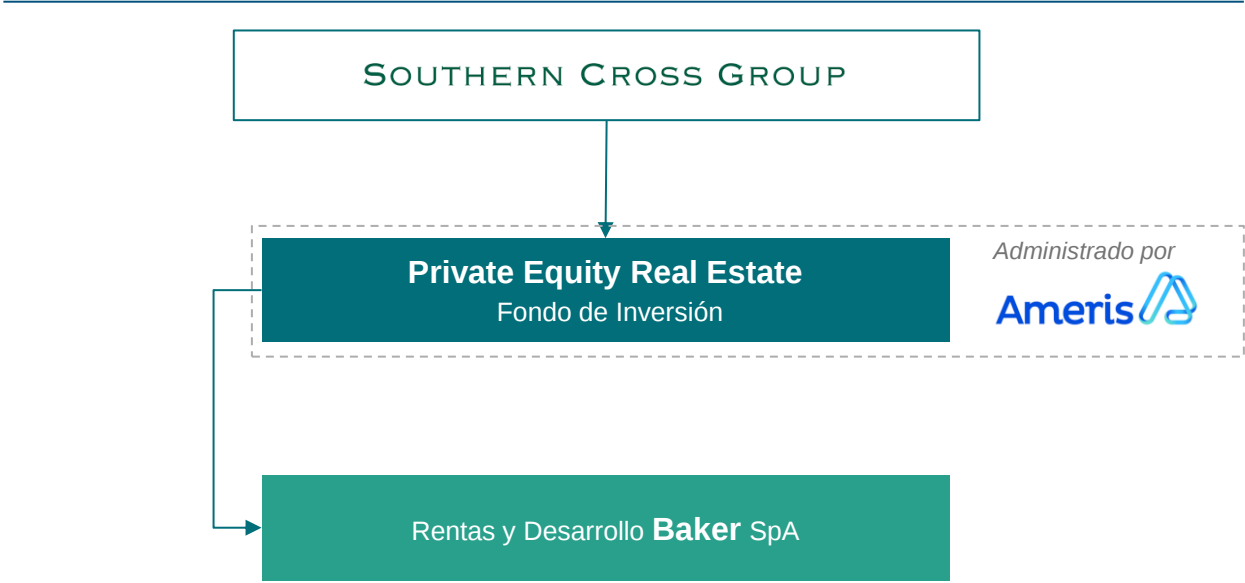
Antecedentes del Negocio | Hechos Relevantes

- Baker fue creada el año 2019 producto del proceso de división de todos los activos inmobiliarios de Esmax Distribución
- La reorganización implicó la estructuración de 83 contratos de arrendamiento a largo plazo entre Esmax y Rentas e Inversiones Baker (condiciones de mercado)
- En septiembre 2023, Baker se fusiona con las otras 2 sociedades inmobiliarias de renta de largo plazo del grupo, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, quedando como continuadora legal Rentas y Desarrollo Baker (antes Rentas e Inversiones Baker)
- Con la fusión, Baker mantiene 90 contratos de largo plazo con Esmax Distribución y 6 terrenos para desarrollo
- Durante el año 2024, tanto Humphreys como Feller Rate suben la clasificación de riesgo de Rentas y Desarrollo Baker de AA- a AA



- Baker es propiedad en un 100% de Private Equity Real Estate Fondo de Inversión (el Fondo), fondo público administrado por Ameris Capital AGF y cuyo principal aportante es Southern Cross Group

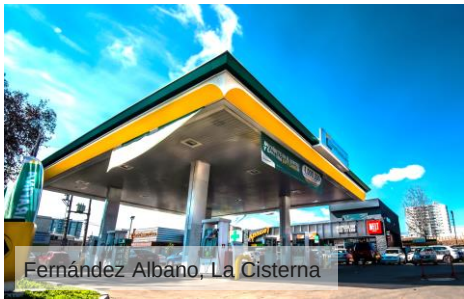
Estructura vigente al 30 de septiembre de 2024



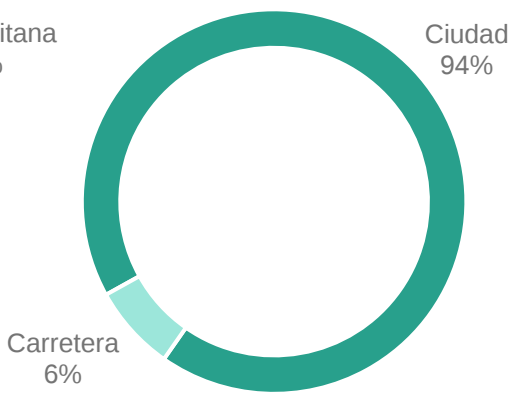
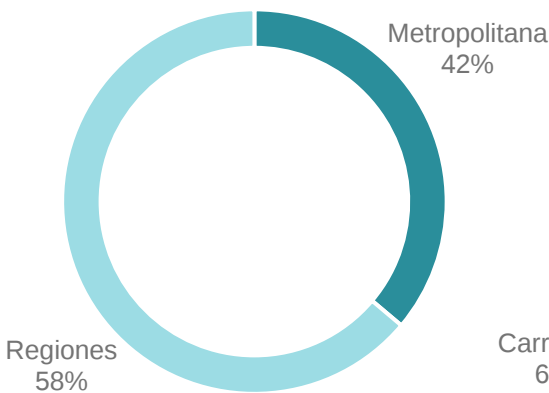
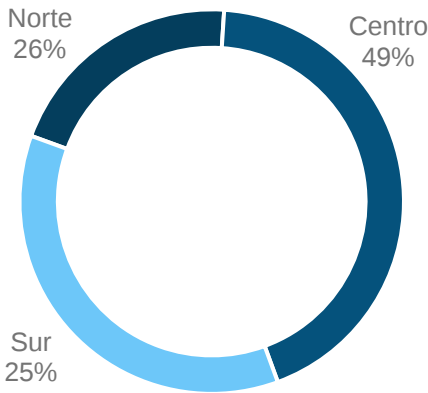


- 1 Arica y Parinacota
- 2 Tarapacá
- 7 Antofagasta
- 1 Atacama
- 6 Coquimbo
- 6 Valparaíso
- 36 Metropolitana
- 1 O'Higgins
- 4 Maule
- 3 Ñuble
- 8 Biobío
- 7 La Araucanía
- 2 Los Ríos
- 4 Los Lagos
- 2 Magallanes

- Ubicaciones en zonas comerciales y de alto potencial inmobiliario
- 90 Estaciones de Servicio (“EDS”) a lo largo de todo Chile
- Además, Baker cuenta con 6 terrenos con potencial inmobiliario (3 en la Región Metropolitana, 1 en Coquimbo, 1 en Valparaíso y 1 en Concepción)



Diversificación geográfica (sobre cantidad de EDS)

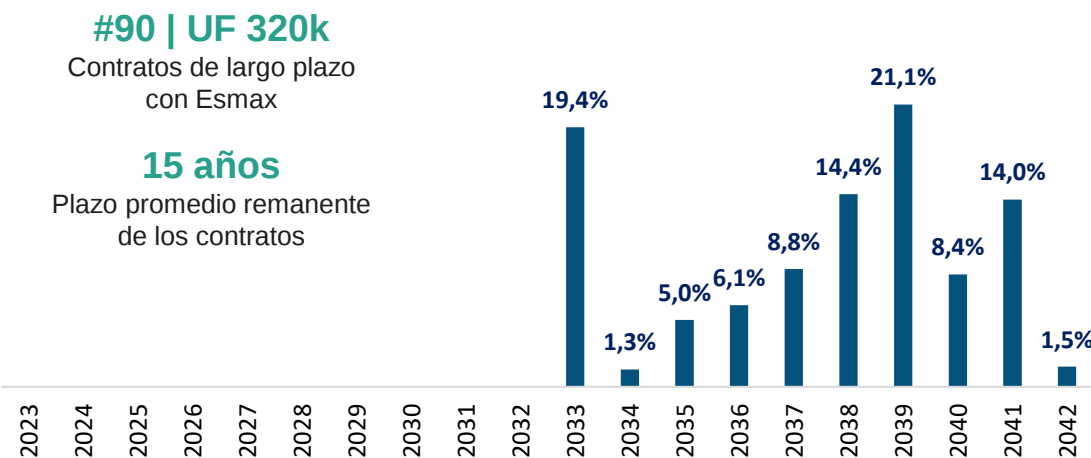


Antecedentes del Negocio | Estabilidad en los Ingresos

Aspectos relevantes

- El 90% de las rentas provienen del arrendatario ancla. De igual forma, los arriendos complementarios han crecido 1,5x desde la creación de Baker (CAGR¹ 41,9%)
- La totalidad de los ingresos están estipulados en UF, recogiendo la mayor inflación de mercado y dando cobertura natural al aumento de los precios en los pasivos
- Esmax-Aramco es el tercer mayor distribuidor de combustible² y el tercer mayor operador de tiendas de conveniencia³ en Chile, con una clasificación de riesgo AA/AA (Humphreys y Feller Rate)
- Con fecha 1 de marzo de 2024, se concretó la venta de Esmax Distribución a Aramco Saudi, una de las empresas de mayor capitalización bursátil a nivel mundial
- Actualmente Aramco está implementando un proceso de cambio de marca (rebranding) en las Estaciones de Servicio que operan en los terrenos de Baker

Perfil de vencimiento de contratos de Esmax (UF)

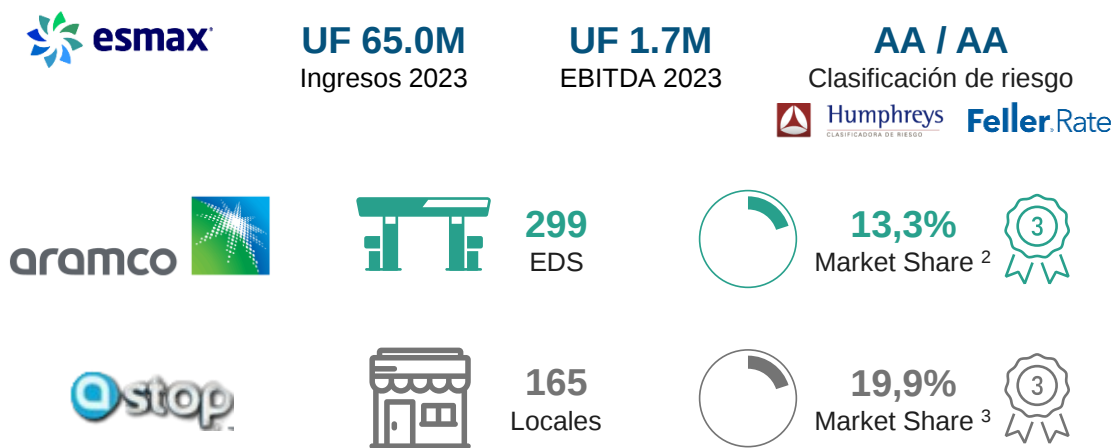


1) Crecimiento Anual Compuesto / 2) Información calculada en base a la información SEC a diciembre de 2023 / 3) Calculada en base a cifras de Nielsen

Rentas anualizadas



Arrendatario ancla con una sólida posición financiera (2023)



Hechos destacados

- La deuda financiera de la Compañía al 30 de septiembre de 2024 equivale a UF 2,0 millones (*Loan to Value* 43,20%; 1,01x patrimonio)
- Este pasivo está estructurado en un solo crédito bancario con garantías hipotecarias, el cual se encuentra vigente hasta abril de 2027
- Adicionalmente, la Compañía cuenta con dos líneas de bonos corporativos inscritas en la CMF por UF 2,0 millones
- La Compañía mantiene una clasificación de riesgo local AA/AA, realizada por Feller Rate y Humphreys respectivamente

Líneas de bonos corporativos

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

1) DFN: Deuda Financiera Neta

Deuda financiera (al 30 de Septiembre 2024)

Acreeedor	Scotiabank
Monto ¹	UF 2.000.000
Tasa de interés Variable	TAB 90/180 + 0,95%
Estructura	Sólo Intereses
Vencimiento	12 de Abril de 2027
LTV	43,20%
DFN / Patrimonio	1,01x
DFN / EBITDA	7,33x

Clasificaciones de riesgo

	Rating	Perspectiva	Fecha
 Humphreys CLASIFICADORA DE RIESGO	AA	Estable	Febrero 2024
 FellerRate Clasificadora de Riesgo	AA	Estable	Mayo 2024

Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

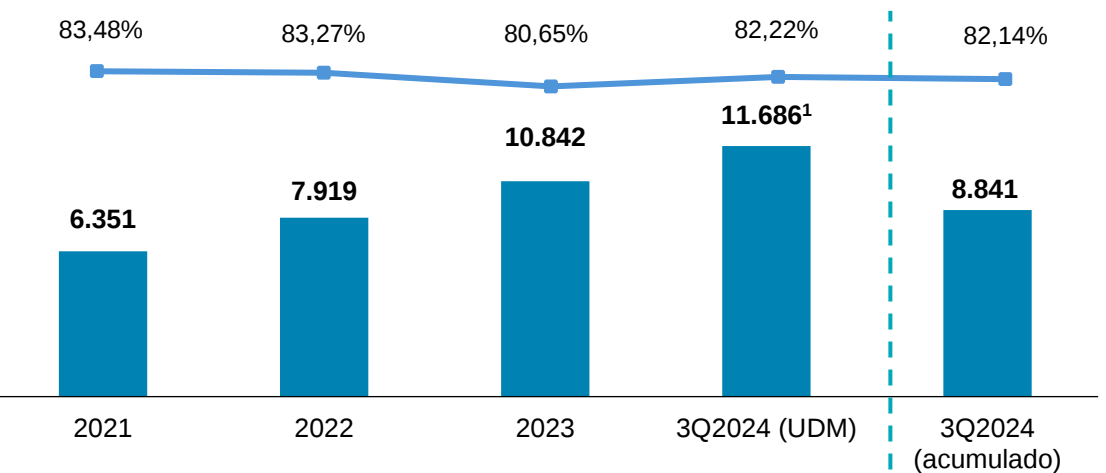
02. Análisis de Resultados 3Q2024



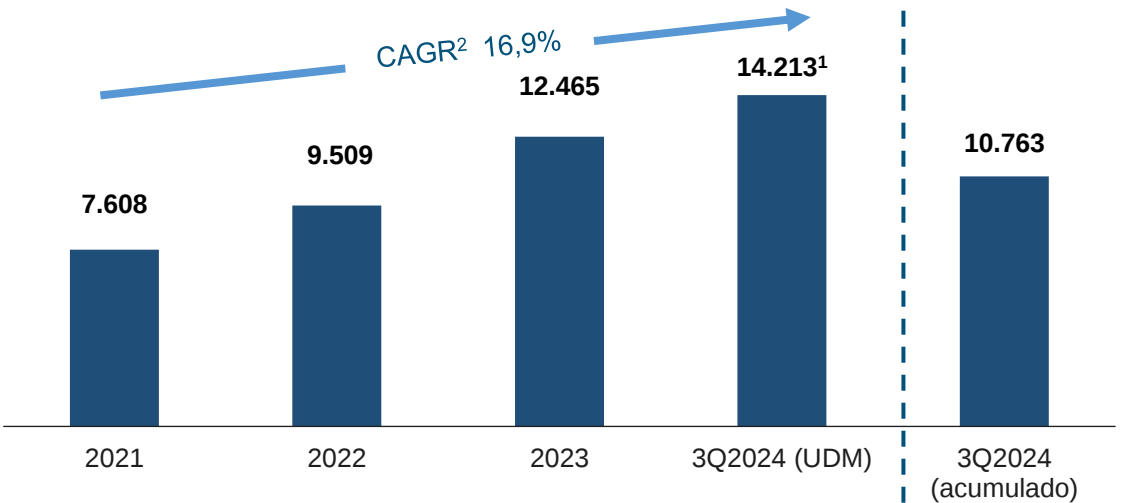
Resultados al 30 de septiembre de 2024

- Los ingresos de los últimos 12 meses, al 30 de septiembre de 2024, ascienden a MM\$14.213, manteniendo una tendencia positiva con respecto a los períodos anteriores. El crecimiento anual compuesto de los últimos 4 períodos es de un 16,9%
- En términos de NOI, el margen al 30 de septiembre de 2024 llega a 82,14%, el cual refleja los menores gastos de seguridad y mantención por la implementación de planes preventivos y negociaciones con proveedores de servicios de seguridad en mejores condiciones, con respecto al período anterior.
- El efecto de las mejoras operativas, también se observa a nivel de margen EBITDA, el cual asciende a 72,27%, reflejando una mejora con respecto al período anterior, considerando que, en el año 2023, se incurrieron en gastos no recurrentes asociados a servicios legales y asesorías relacionados al proceso de fusión entre Baker, Diguillín y Trancura, el cual se encuentra finalizado, por lo que durante el año 2024 se observa una normalización de los gastos incurridos

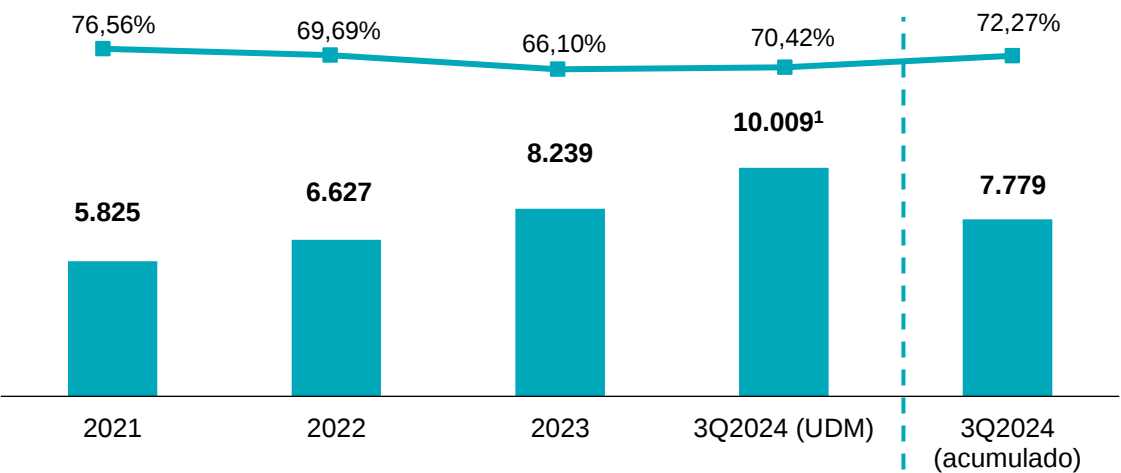
Evolución NOI y Margen NOI (millones de pesos)



Evolución Ingresos (millones de pesos)



Evolución EBITDA y Margen EBITDA (millones de pesos)



1) Cifras consideran últimos 12 meses NOI: Ingreso operacional neto inmobiliario (ingresos operacionales menos contribuciones, property management, seguridad, tasaciones, mantenciones y seguros)
2) Crecimiento anual compuesto del 2021 al 2024 (UDM)

Activos

ACTIVOS	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.654.772	3.011.212
Otros activos no financieros, corrientes	7.806	126.743
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	269.858	18.978
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	44.066	67.405
Activos disponibles para la venta	1.956.822	1.898.956
Activo por impuestos, corrientes	382.302	
Activos corrientes totales	5.315.626	5.123.294
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	174.726.159	168.060.516
Propiedades, planta y equipos, neto	81.171	
Activos no corrientes totales	174.807.330	168.060.516
Total de activos	180.122.956	173.183.810

Análisis

- El total de activos al 30 de septiembre de 2024 asciende a M\$180.122.956, lo cual representa un aumento de M\$6.939.146 con respecto al 31 de diciembre de 2023, explicado principalmente por el aumento en la cuenta de Propiedades de Inversión generado, especialmente, por el efecto del valor de la UF de los inmuebles y el capex relacionados a los proyectos en obra
- En términos de activos corrientes, la empresa mantiene una adecuada posición de liquidez, con un saldo de efectivo de M\$2.654.772 al 30 de septiembre de 2024
- Los deudores comerciales corresponden, principalmente a provisiones por cobrar, boletas de garantías recibidas y cuentas por cobrar de clientes, que mantienen un adecuado comportamiento de pago a la fecha, con saldos menores a 30 días
- Los activos disponibles para la venta corresponden a terrenos sin desarrollo ni renta ubicados en Valparaíso y Concepción, que pueden ser comercializados en el corto plazo dependiendo de las condiciones de mercado

Pasivos

PASIVOS	30.09.2024 M\$	30.12.2023 M\$
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	483.472	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	730.263	1.006.365
Pasivos por impuestos, corrientes	-	563.516
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	143.736	123.314
Pasivos corrientes totales	1.357.471	1.693.195
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	75.487.763	73.145.720
Pasivo por impuestos diferidos	30.572.506	29.590.011
Otros pasivos no financieros, no corrientes		-
Pasivos no corrientes totales	106.060.269	102.735.731
Patrimonio		
Capital pagado	12.679.233	12.679.233
Ganancias acumuladas	60.025.983	56.075.651
Patrimonio neto total	72.705.216	68.754.884
Total de pasivos y patrimonio neto	180.122.956	173.183.810

Análisis

- A nivel de pasivos corrientes, al 30 de septiembre de 2024 ascienden a M\$1.357.471, lo cual representa una reducción de M\$335.724 con respecto al 31 de diciembre de 2023. Al 30 de septiembre de 2024, se consideran pasivos financieros, corrientes por M\$483.472, correspondientes a intereses a pagar por el financiamiento bancario vigente con Scotiabank
- A nivel de pasivos no corrientes, al 30 de septiembre de 2024, no se observan mayores diferencias con respecto al cierre del año 2023. El aumento se explica por el efecto del mayor valor de la UF en el período y su efecto en el valor del pasivo financiero, correspondiente al crédito con Scotiabank por UF 2.000.000, el cual fue renovado hasta abril de 2027
- En términos de patrimonio, al 30 de septiembre de 2024 se observa un aumento de M\$3.950.332 con respecto al 31 de diciembre de 2023, explicado principalmente por las utilidades generadas durante los primeros 9 meses de 2024, lo que se compensa con la distribución de dividendos en el mismo período

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2024 30.09.2024 M\$	01.01.2023 30.09.2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	10.763.026	8.979.434
Ganancia bruta	10.763.026	8.979.434
Otros ingresos, por función	-	92.437
Gasto de administración	(2.999.097)	(2.941.703)
Otras ganancias (pérdidas)	5.059.959	(343.750)
Ingresos financieros	161.540	268.135
Costos financieros	(1.245.157)	(132.154)
Resultado por unidades de reajuste	(2.217.367)	(2.105.291)
Resultado antes de impuesto	9.522.904	3.817.108
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.572.572)	(1.061.425)
Resultado del ejercicio	6.950.332	2.755.683

Análisis

- Los ingresos ordinarios al 30 de septiembre de 2024 ascienden a M\$10.763.026, lo que implica un incremento de M\$1.783.592 con respecto al 30 de septiembre de 2023. El incremento en los ingresos del período se explica por distintos factores, siendo uno de ellos el efecto de la fusión entre Rentas y Desarrollo Baker, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, que considera ingresos por las sociedades absorbidas, a partir del 1 de julio de 2023. Adicionalmente, existe un incremento en los ingresos por el efecto del aumento del valor de la UF, además de la finalización de proyectos de locales comerciales, que generaron nuevos contratos de arrendamiento y, por ende, mayores ingresos por concepto de renta para la compañía
- En términos de gastos de administración, se observa un incremento de M\$57.394 con respecto al 30 de septiembre de 2023, alcanzando los M\$2.999.097 al 30 de septiembre de 2024. Este incremento, se explica, en parte, por la incorporación de gastos de las sociedades absorbidas (Diguillín y Trancura) por efectos de la fusión, principalmente las contribuciones asociadas en los inmuebles que se incorporar a la cartera producto de la fusión
- Las otras ganancias (pérdidas) reflejan un resultado positivo de M\$5.059.959 al 30 de septiembre de 2024, por efectos de reajuste de la UF de las Propiedades de Inversión de la compañía. En relación al mismo período del año 2023, existe una pérdida de -M\$343.750, explicado por efectos de la expropiación de uno de los inmuebles de Rentas y Desarrollo Baker, ubicado en Av. Américo Vesputio 1001, comuna de Ñuñoa
- En términos de resultados, al 30 de septiembre de 2024, el resultado del ejercicio alcanza los M\$6.950.332

Flujo de Efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2024 30.09.2024 M\$	01.01.2023 30.09.2023 M\$
Flujos procedentes de actividades de operación	4.993.865	5.994.587
Flujos procedentes de actividades de inversión	(1.688.825)	(1.017.778)
Flujos procedentes actividades de financiación	(3.000.000)	(3.000.000)
Flujo neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(356.440)	1.851.611
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	3.011.212	2.823.736
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	2.654.772	4.675.347

Análisis

- Al 30 de septiembre de 2024 el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo alcanzó un valor M\$2.654.771, el cual es M\$356.440 menor al saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2023. La variación se explica al analizar las distintas procedencias de flujos, según se detalla a continuación:
 - En términos de **flujos por actividades de operación**, existe una recaudación de M\$4.993.865, explicado por el efecto neto de la recaudación normal de rentas de arrendamiento y el pago de proveedores asociados a los proyectos en desarrollo. Esto último explica la reducción con respecto al mismo período del año 2023.
 - El **flujo proveniente de actividades de inversión** alcanzó un flujo neto negativo de M\$1.688.825 al 30 de septiembre de 2024, asociado a la mayor actividad en términos de los proyectos en desarrollo y que aumentarán los ingresos por rentas de arrendamientos, una vez se encuentren finalizados y en operación
 - El **flujo por actividades de financiación** obedece principalmente al pago de dividendos del período por un total de M\$3.000.000

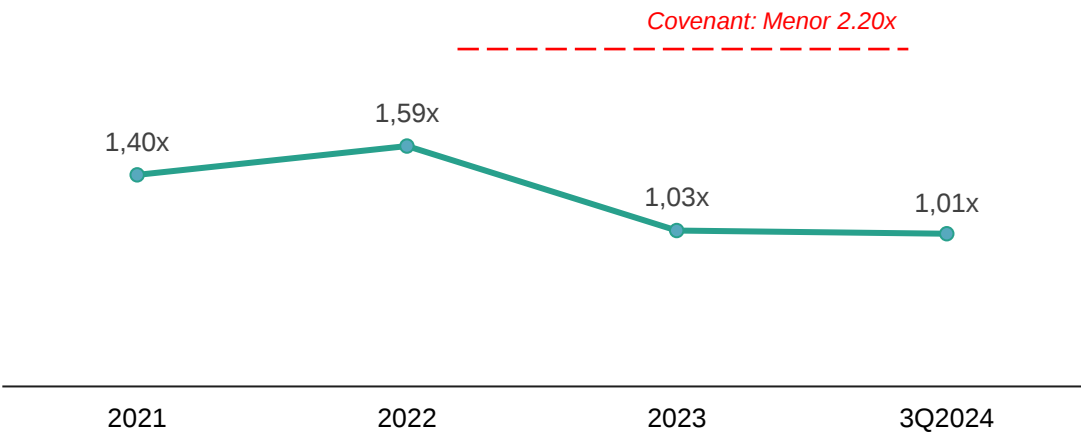
Indicadores Financieros

Análisis

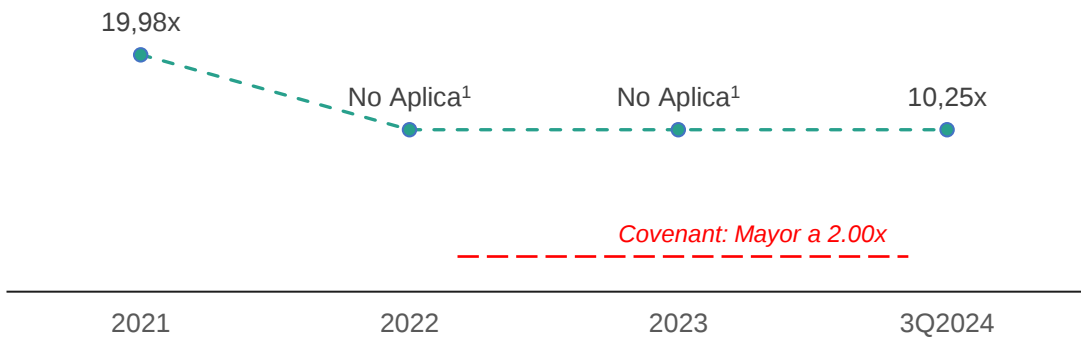
Indicadores	Unidad	30.09.2024	31.12.2023
Indicadores de Liquidez			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	(veces)	3,92	3,02
Indicadores de Endeudamiento			
Pasivo Total / Patrimonio Neto	(veces)	1,48	1,52
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	(veces)	1,01	1,03
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	(veces)	7,33	8,51
EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos	(veces)	10,25	N/A
Indicadores de Composición de Pasivos			
Pasivo Corto Plazo / Pasivo Total	(%)	1,26%	1,62%
Pasivo Largo Plazo / Pasivo Total	(%)	98,74%	98,38%
Deuda Bancaria / Pasivo Total	(%)	68,25%	70,04%
Indicadores de Rentabilidad			
Resultado Ejercicio / Patrimonio Neto (ROE)	(%)	16,70%	11,56%
Resultado Operacional / Activo Fijo Neto	(%)	5,70%	4,97%
Indicadores de Resultados			
EBITDA últimos 12 meses	CLP MM\$	10.009	8.239

- En términos de liquidez, la razón corriente (Activos Corriente/Pasivos Corrientes), aumenta a 3,92 veces al 30 de septiembre de 2024 respecto a 3,02 veces al 31 de diciembre de 2023, lo cual se explica por los menores pasivos corrientes, mejorando la posición de liquidez de la compañía
- En términos de endeudamiento, se observa una disminución en el indicador de apalancamiento (Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto), el cual se reduce de 1,03x a 1,01x. La posición de apalancamiento al 30 de septiembre de 2024 refleja la sólida posición financiera de la compañía, luego de la absorción de las sociedades Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, durante el año 2023
- La composición de pasivos no muestra cambios relevantes. Al 30 de septiembre de 2024, el pasivo de corto plazo representa el 1,26% de los pasivos totales, mientras que el restante 98,74% corresponde a los pasivos de largo plazo
- La rentabilidad sobre patrimonio (ROE) y sobre Activos Fijos (ROA) al 30 de septiembre de 2024, se mantiene en niveles adecuados a los esperados en el negocio de renta inmobiliaria

Deuda financiera neta / Patrimonio



EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos²



Análisis

- Rentas y Desarrollo Baker mantiene vigente un crédito bancario con Scotiabank por UF 2.000.000, vigente hasta abril de 2027
- El crédito vigente mantiene la obligación de cumplir los siguientes ratios financieros:
 - Deuda Financiera Neta / Patrimonio: menor a 2,20 veces
Al 30 de septiembre de 2024, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación Deuda Financiera Neta / Patrimonio de 1,01 veces, por lo que la obligación se cumple en el período analizado
 - EBITDA / Gastos Financieros Netos: mayor a 2,00 veces
Al 30 de septiembre de 2024, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación EBITDA / Gastos Financieros Netos de 10,25 veces, por lo que la obligación se cumple en el periodo analizado

1) Existen Gastos Financieros Netos positivos en el período de evaluación del covenant.
2) Considerando los niveles actuales de EBITDA, la tasa de interés tendría que mantenerse sobre UF + 6,60% por 12 meses consecutivos, para llegar al límite de cobertura de 2,00x

Desglose Renta Vigente y Proyectos en Curso al 30/09/2024

	Renta Vigente M\$	Nuevos Proyectos M\$	Baker M\$
Ingresos Ordinarios	10.763.026	-	10.763.026
Gastos Inmobiliarios	(1.922.030)	-	(1.922.030)
NOI	8.840.996	-	8.840.996
Margen NOI %	82,14%	-	82,14%
Gastos de Administración	(727.357)	(334.976)	(1.062.334)
EBITDA	8.113.639	(334.976)	7.778.662
Margen EBITDA %	75,38%	-	72,27%

Análisis Gestión de Proyectos

Al 30 de septiembre de 2024, Rentas y Desarrollo Baker se encuentra ejecutando una serie de nuevos proyectos de renta inmobiliaria, que aumentarán la generación de ingresos una vez se encuentren con operación en régimen.

Para llevar a cabo estos proyectos, la sociedad debe incurrir en gastos propios de las obras en curso, principalmente un equipo de ingenieros y arquitectos destinado a la ejecución de estos proyectos, además de la asignación proporcional de gastos de soporte, tales como contabilidad, sistemas, gastos legales, entre otros.

Para efectos de reflejar la gestión del negocio de renta vigente sin los gastos de los nuevos proyectos, se presentan los resultados según la siguiente categoría:

■ **“Renta Vigente”**

Corresponde a los ingresos y gastos recurrentes de los activos que, al 30 de septiembre de 2024, están generando rentas de arrendamiento. Se excluyen de esta categoría los gastos asociados a los nuevos proyectos en ejecución. En base a este análisis de gestión, el margen EBITDA de la Renta Vigente es de 75,38%

■ **“Nuevos Proyectos”**

Corresponde a los gastos vinculados a remuneraciones del equipo de ingenieros, arquitectos y gastos de soporte para llevar a cabo los nuevos proyectos actualmente en ejecución, y que próximamente generarán renta adicional a Baker. Entre los proyectos destacados se encuentran:

- Stripcenter en Av. Pérez Zujovich, Antofagasta, con una **superficie adicional de 484 m2 y renta mensual de UF 485**
- Stripcenter en Av. Hugo Bravo, Maipú, con una **superficie adicional de 897 m2 y una renta mensual de UF 762**
- Locales Stand Alone en Av. Grecia, Antofagasta; Pedro Fontova, Huechuraba, Camilo Henríquez, Puente Alto, entre otros.

Segmentos de Negocio

Estado de Resultado	Renta Inmobiliaria 30.09.2024 M\$	Desarrollo Inmobiliario 30.09.2024 M\$	Total 30.09.2024 M\$
Ingresos de Operación	9.031.121	1.731.905	10.763.026
Gastos de Administración	(2.891.873)	(107.224)	(2.999.097)
EBITDA	6.151.087	1.624.681	7.775.768
Ingresos financieros	161.540	-	161.540
Gastos financieros	(1.245.157)	-	(1.245.157)
Otras ganancias (perdidas)	4.189.932	870.027	5.059.959
Resultado por unidad de reajuste	(2.217.367)	-	(2.217.367)
Resultado antes de impuesto	7.028.196	2.494.708	9.522.904
Gastos por impuestos a las ganancias	(2.158.645)	(413.927)	(2.572.572)
Ganancia	4.869.551	2.080.781	6.950.332

Descripción de Segmentos

Rentas y Desarrollo Baker SpA, presenta la información por segmentos según lo exigido en NIIF 8 adoptando “El enfoque de la Administración”. Los indicadores utilizados por la gerencia para la medición de desempeño y asignación de recursos a cada segmento estarían vinculados con la rentabilidad de cada actividad y sus resultados

Al 30 de septiembre de 2024, la empresa gestiona su información a través de dos segmentos de negocio: “Renta Inmobiliaria” y “Desarrollo Inmobiliario”, según se describen a continuación:

■ **Segmento de “Renta Inmobiliaria”**

El segmento de Renta Inmobiliaria 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. Los contratos de arrendamiento vinculados a este segmento de negocio están estructurados a largo plazo, con rentas de arrendamiento fijas y con contrapartes de buen perfil crediticio, siendo el principal de ellos Esmax Distribución

■ **Segmento de “Desarrollo Inmobiliario”**

El segmento de Desarrollo Inmobiliario considera inmuebles ubicados en zonas de alto potencial y valor inmobiliario en la Región Metropolitana, que dadas sus características normativas permiten evaluar potenciales desarrollos de mayor escala en el largo plazo

Sobre los inmuebles de este segmento, la sociedad evalúa constantemente distintas alternativas de desarrollo inmobiliario, no obstante, con el objeto de optimizar la rentabilidad de los inmuebles, en paralelo a las evaluaciones de los potenciales desarrollos, la empresa mantiene contratos de arrendamiento sobre los terrenos con Esmax Distribución, la cual opera estaciones de servicio en estos inmuebles

Riesgo de Mercado y Tasas de Interés

- Para administrar los riesgos propios del mercado, Rentas y Desarrollo Baker mantiene seguros contratados ante siniestros de incendio, sismo, catástrofes y desorden popular. Los seguros están contratados sobre los inmuebles arrendados a arrendatarios distintos a Esmax Distribución, dado que dicho arrendatario tiene la obligación de contratar seguros por su cuenta. Adicionalmente, la empresa cuenta con una póliza de seguros de responsabilidad civil para directores y ejecutivos
- En relación al riesgo de tasas de interés y la sensibilidad sobre los pasivos de la empresa, actualmente Rentas y Desarrollo Baker mantiene un único crédito bancario, vigente hasta abril de 2027, con una estructura de tasa variable, por lo que la sociedad puede estar expuesta a las fluctuaciones de tasas de interés. El comportamiento de las tasas de mercado es monitoreado constantemente por la compañía, y su generación de ingresos y flujos, permite cubrir adecuadamente los gastos financieros que se puedan generen en los próximos períodos

Riesgo de Crédito

- El 90% de los ingresos de la compañía provienen de contratos de arrendamiento de largo plazo con Esmax Distribución, empresa de alta clasificación crediticia, con clasificaciones de riesgo AA y AA, otorgada tanto Humphreys y Feller Rate, respectivamente
- El restante 10% de los ingresos provienen de contratos de arrendamiento con empresas de reconocida trayectoria en el mercado, las cuales son sometidas a un proceso de evaluación de crédito y revisión de antecedentes financieros y comerciales
- La evaluación crediticia también es realizada a los proveedores de la compañía, para asegurar la continuidad de los servicios prestados

Riesgo de Inflación

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

Riesgo por Liquidez y Refinanciamiento

- La compañía mantiene modelos y proyecciones financieras para anticipar cualquier requerimiento de fondos en el corto plazo, con el objetivo de mitigar el riesgo de liquidez
- Para estos efectos, la empresa mantiene caja e inversiones financieras de rápida liquidación para cubrir los pagos operacionales con terceros
- Actualmente, Rentas y Desarrollo Baker mantiene un único crédito bancario por UF 2.000.000, vigente hasta abril de 2027. La compañía mantiene relaciones comerciales con distintas instituciones financieras, que permiten evaluar alternativas de refinanciamiento. Adicionalmente, la compañía mantiene líneas de bonos inscritas en la CMF por UF 2.000.000, que están disponibles para una potencial emisión de bonos en el mercado

Contactos Rentas y Desarrollo Baker



ALBERTO CORONA
Gerente General
alberto.corona@bakercomercial.cl



PABLO ULLOA
Gerente Administración y Finanzas
pablo.ulloa@bakercomercial.cl
Tel: +56 9 8410 1699





BAKER

COMERCIAL

www.bakercomercial.cl