

aramco



Análisis Razonado 4Q2024 Rentas y Desarrollo Baker

stop
by aramco

Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

02. Análisis de Resultados 4Q2024



- 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



311.547 m²
GLA



89%
Renta de
Esmax



15 años
Plazo promedio
remanente con
Esmax



11%
Rentas
complementarias



UF 4.996k
Activos¹



UF 308k
NOI²



Feller Rate
Clasificadora
de Riesgo

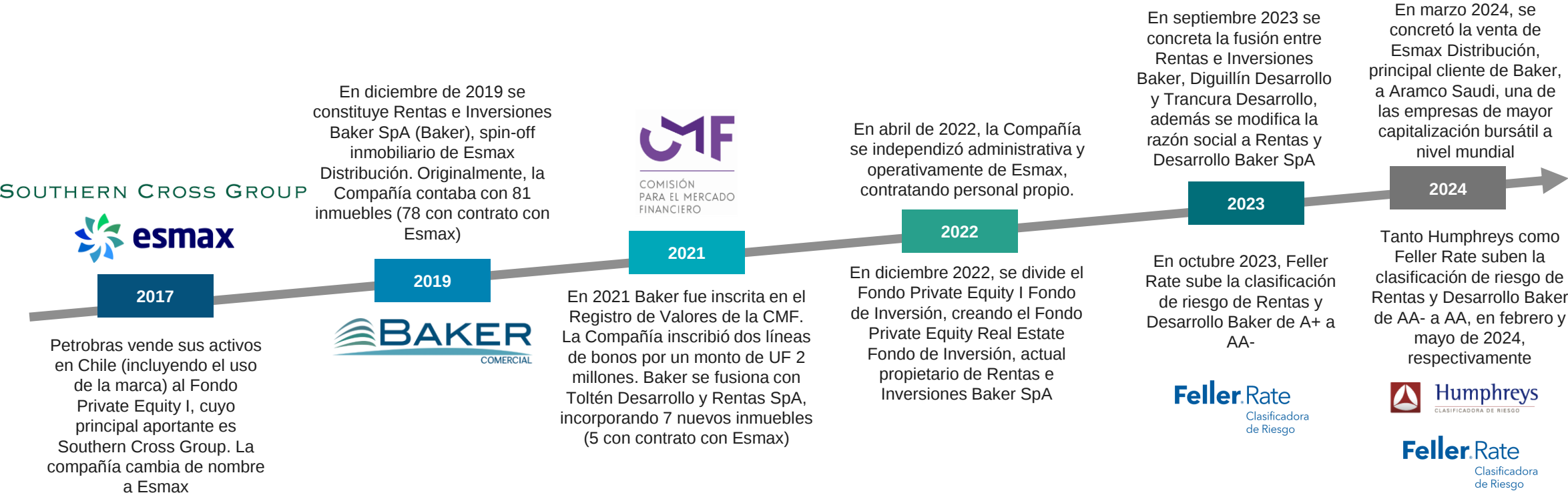
AA/AA

Clasificación de
riesgo

1) Información al 31 de diciembre de 2024
2) Corresponde a los ingresos menos los gastos inmobiliarios de los últimos doce meses

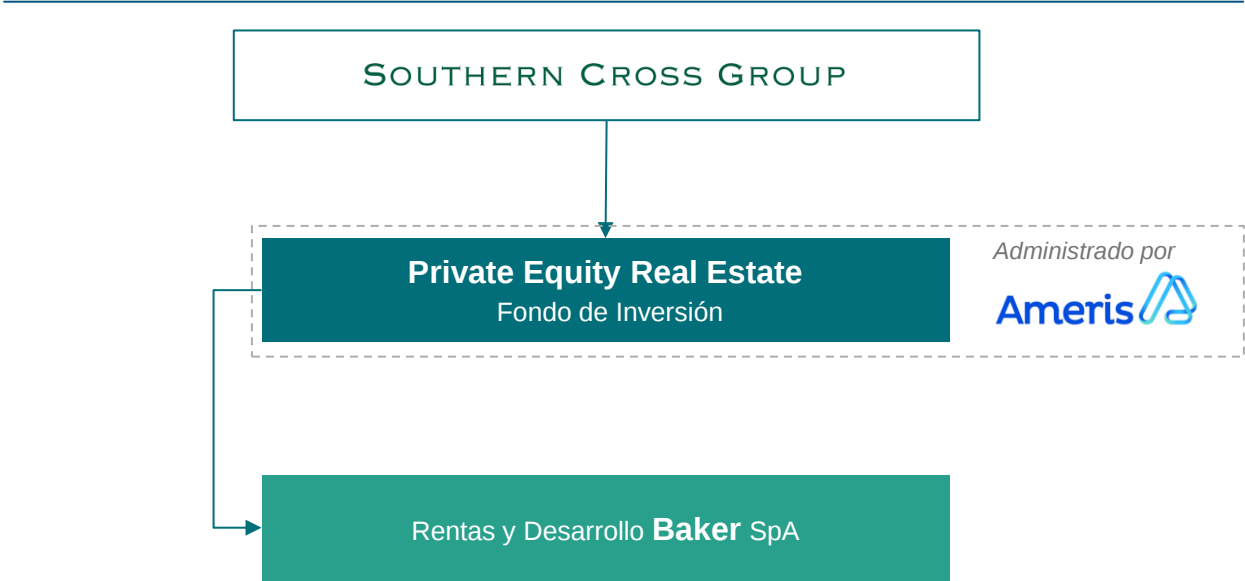
Antecedentes del Negocio | Hechos Relevantes

- 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 31 de diciembre de 2024

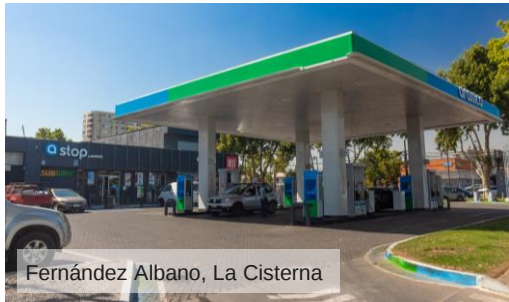


Antecedentes del Negocio | Diversificación Geográfica

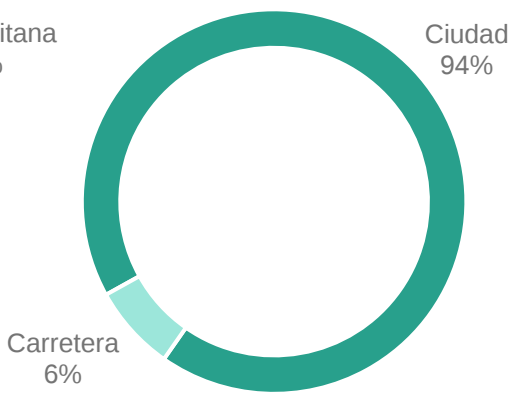
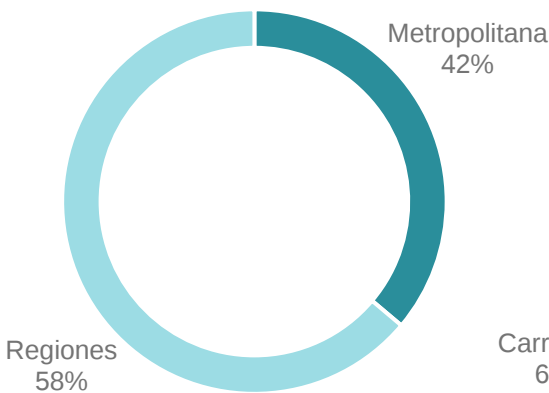
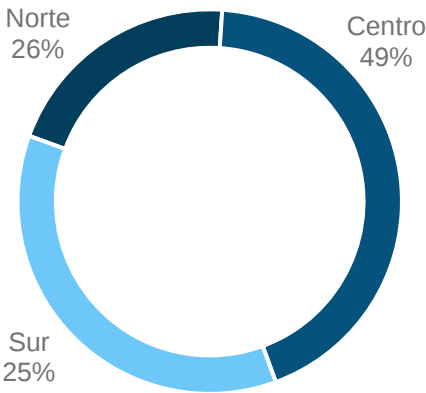


- 1 Arica y Parinacota
- 2 Tarapacá
- 7 Antofagasta
- 1 Atacama
- 6 Coquimbo
- 6 Valparaíso
- 36 Metropolitana
- 1 O'Higgins
- 4 Maule
- 3 Ñuble
- 8 Biobío
- 7 La Araucanía
- 2 Los Ríos
- 4 Los Lagos
- 2 Magallanes

- 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)

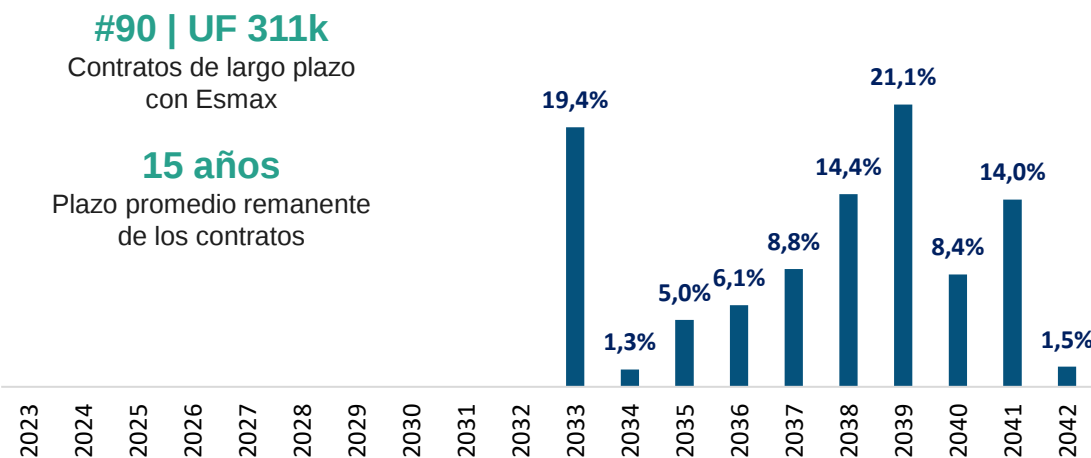


Antecedentes del Negocio | Estabilidad en los Ingresos

Aspectos relevantes

- El 89% 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), mientras que su matriz internacional Aramco Overseas Company B.V mantiene una clasificación de riesgo internacional de A (S&P), Aa3 (Moody's) y A+ (Fitch)
- 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



89%

UF 311k

Rentas Complementarias



11%

UF 39k

Ingresos por arriendo

UF 351k

Arrendatario ancla con una sólida posición financiera



UF 65.0M
Ingresos 2023

UF 1.7M
EBITDA 2023

AA / AA
Clasificación de riesgo
Humphreys Feller Rate



299
EDS



13,3%
Market Share ²



165
Locales



19,9%
Market Share ³



Hechos destacados

- La deuda financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 equivale a UF 2,0 millones (*Loan to Value 40,03%*; 0,89x 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 5,0 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	1199	1198
Fecha inscripción	Febrero 2021		Septiembre 2024	
Plazo	10 años	30 años	10 años	30 años
Monto inscrito	UF 2.000.000		UF 3.000.000	
Monto colocado	-	-	-	-
Covenant (DFN/Pat.)	< 2,2x		< 2,2x	
Covenant (EBITDA/Gto. Fin.)	> 2,0x		> 2,0x	

1) DFN: Deuda Financiera Neta

Deuda financiera (al 31 de Diciembre 2024)

Acreeedor	Scotiabank
Monto	UF 2.000.000
Tasa de interés Variable	TAB 90/180 + 0,95%
Estructura	Sólo Intereses
Vencimiento	12 de Abril de 2027
LTV	40,03%
DFN ¹ / Patrimonio	0,89x
DFN ¹ / EBITDA	7,02x

Clasificaciones de riesgo

	Rating	Perspectiva	Fecha
 Humphreys CLASIFICADORA DE RIESGO	AA	Estable	Febrero 2025
 FellerRate Clasificadora de Riesgo	AA	Estable	Mayo 2024

Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

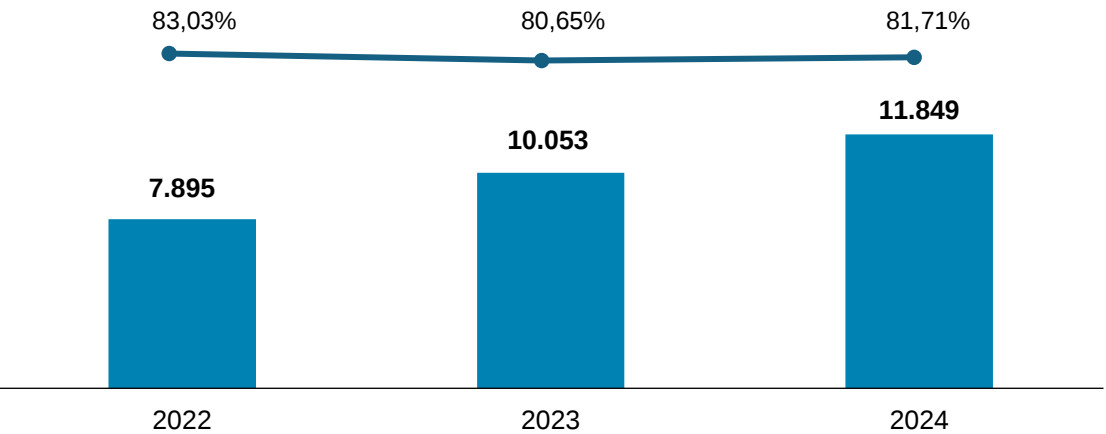
02. Análisis de Resultados 4Q2024



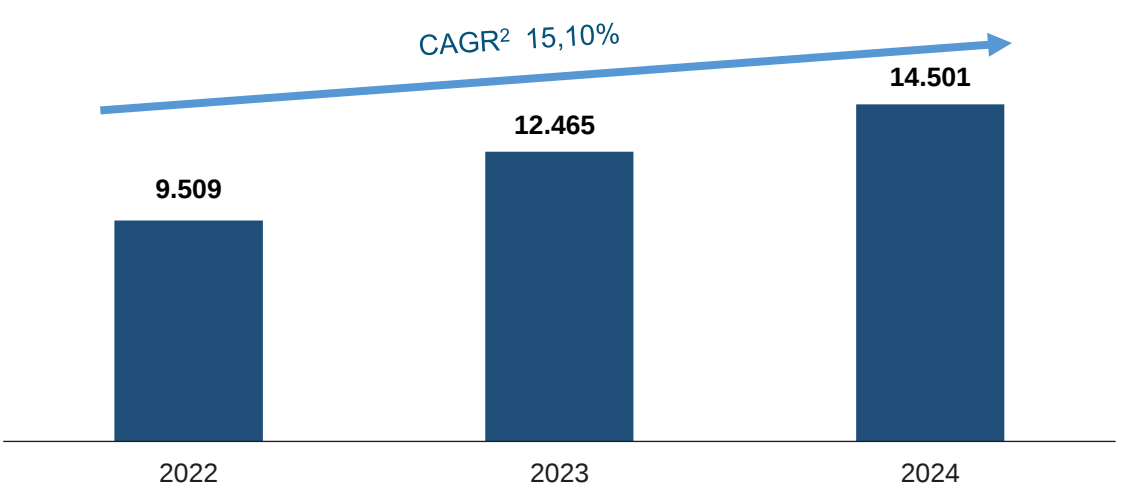
Resultados al 31 de diciembre de 2024

- Los ingresos de los últimos 12 meses, al 31 de diciembre de 2024, ascienden a MM\$14.501, manteniendo una tendencia positiva con respecto a los períodos anteriores. El crecimiento anual compuesto de los últimos 3 períodos es de un 15,10%.
- En términos de NOI, el margen al 31 de diciembre de 2024 llega a 81,71%, el cual refleja una mejora con respecto al año 2023 producto a los menores gastos mantención por la implementación de planes preventivos y negociaciones con proveedores de servicios en mejores condiciones.
- El efecto de las mejoras operativas, también se observa a nivel de margen EBITDA, el cual asciende a 72,18%, 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.

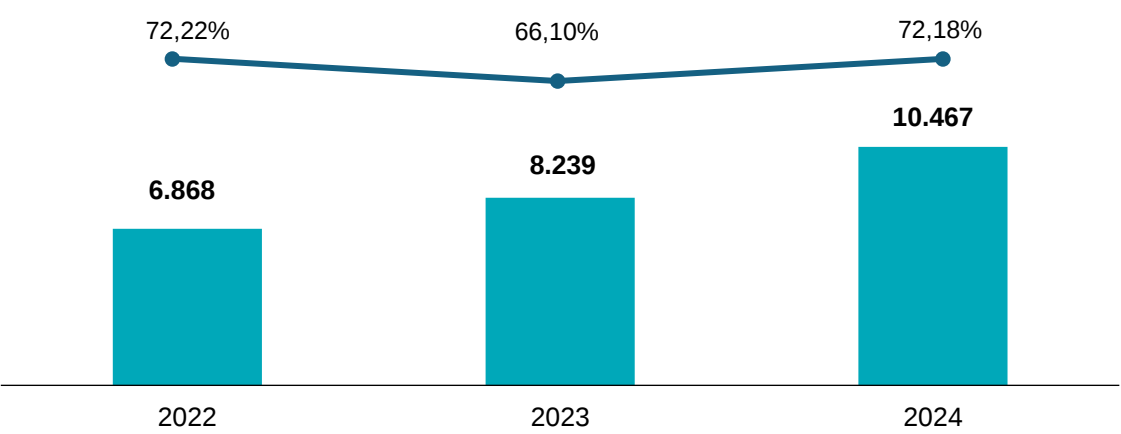
Evolución NOI y Margen NOI (millones de pesos)



Evolución Ingresos (millones de pesos)



Evolución EBITDA y Margen EBITDA (millones de pesos)



Activos

ACTIVOS	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.354.488	3.011.212
Otros activos no financieros, corrientes	7.806	126.743
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	309.665	18.978
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	23.887	67.405
Activos disponibles para la venta	2.196.205	1.898.956
Activo por impuestos, corrientes	568.052	
Activos corrientes totales	6.460.103	5.123.294
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	190.133.584	168.060.516
Propiedades, planta y equipos, neto	47.759	
Activos no corrientes totales	190.181.343	168.060.516
Total de activos	196.641.446	173.183.810

Análisis

- El total de activos al 31 de diciembre de 2024 asciende a M\$196.641.446, lo cual representa un aumento de M\$23.457.636 con respecto al 31 de diciembre de 2023, explicado principalmente por el aumento en la cuenta de Propiedades de Inversión producto del efecto del incremento en el valor de la UF, la apreciación de los inmuebles, la finalización de nuevos proyectos que incorporan nuevos locales comerciales en renta y la menor tasa de descuento aplicada en la valorización de los contratos de arrendamiento, explicado principalmente por el menor riesgo de crédito del principal arrendatario de Baker: Esmax Distribución, sociedad que en marzo de 2024 fue adquirida en un 100% por Aramco Saudi, la mayor empresa de gas y petróleo a nivel mundial y una de las de mayor capitalización bursátil en el mundo.
- En términos de activos corrientes, la empresa mantiene una adecuada posición de liquidez, con un saldo de efectivo de M\$3.354.488 al 31 de diciembre de 2024 y una razón corriente de 3,7 veces.
- Los deudores comerciales corresponden, principalmente a provisiones por cobrar y cuentas por cobrar de clientes, mayoritariamente consumos de servicios básicos que se cobran a los arrendatarios por mes vencido una vez recibidas las cuentas por parte de las empresas proveedoras de servicios de agua y energía. La cartera de clientes mantiene 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 ubicados en Valparaíso, Concepción y Las Condes, que pueden ser comercializados en el corto plazo dependiendo de las condiciones de mercado.

Pasivos

PASIVOS	31.12.2024 M\$	30.12.2023 M\$
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	1.045.947	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	531.421	1.006.365
Pasivos por impuestos, corrientes	-	563.516
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	168.160	123.314
Pasivos corrientes totales	1.745.528	1.693.195
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	76.533.611	73.145.720
Pasivo por impuestos diferidos	34.523.648	29.590.011
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-
Pasivos no corrientes totales	111.057.259	102.735.731
Patrimonio		
Capital pagado	12.679.233	12.679.233
Ganancias acumuladas	71.159.426	56.075.651
Patrimonio neto total	83.838.659	68.754.884
Total de pasivos y patrimonio neto	196.641.446	173.183.810

Análisis

- A nivel de pasivos corrientes, al 31 de diciembre de 2024 ascienden a M\$1.745.528, lo cual representa un aumento de M\$52.333, con respecto al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2024, se consideran pasivos financieros, corrientes por M\$1.045.947, correspondientes a intereses a pagar por el financiamiento bancario vigente con Scotiabank.
- A nivel de pasivos no corrientes, al 31 de diciembre 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. Adicionalmente, existe un mayor pasivo por impuestos diferidos producto del mayor valor de las Propiedades de Inversión.
- En términos de patrimonio, al 31 de diciembre de 2024 se observa un aumento de M\$15.083.775 con respecto al 31 de diciembre de 2023, explicado principalmente por las utilidades generadas durante 2024, lo que se compensa, en parte, con la distribución de dividendos durante el año.

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	14.501.278	12.465.531
Ganancia bruta	14.501.278	12.465.531
Otros ingresos, por función	0	122.593
Gasto de administración	(4.079.276)	(4.179.139)
Otras ganancias (pérdidas)	20.570.495	5.588.449
Ingresos financieros	210.331	380.921
Costos financieros	(1.857.164)	(138.465)
Resultado por unidades de reajuste	(3.199.930)	(3.264.753)
Resultado antes de impuesto	26.145.734	10.975.137
Gasto por impuestos a las ganancias	(7.061.959)	(3.029.746)
Resultado del ejercicio	19.083.775	7.945.391
NOI últimos 12 meses	11.848.946	10.053.501
EBITDA últimos 12 meses	10.467.253	8.239.711

Análisis

- Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 ascienden a M\$14.501.278, lo que implica un incremento de M\$2.035.747 con respecto al 31 de diciembre 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 registra una disminución de M\$99.863 en comparación con el 31 de diciembre de 2023, alcanzando un total de M\$4.079.276 al 31 de diciembre de 2024. Esta reducción se debe, en parte, a una optimización en los gastos de mantención de los inmuebles, lograda a través de eficiencias implementadas durante 2024. Además, en el segundo semestre de 2023, la compañía incurrió en gastos extraordinarios asociados a la fusión de las sociedades Rentas y Desarrollo Baker, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo.
- Las otras ganancias (pérdidas) reflejan un resultado positivo de M\$20.570.495 al 31 de diciembre de 2024, por el mayor valor de las Propiedades de Inversión, producto del efecto del valor de la UF, la apreciación de los inmuebles, la finalización de nuevos proyectos que incorporan nuevos locales comerciales en renta y la menor tasa de descuento aplicada en la valorización de los contratos de arrendamiento, explicado principalmente por el menor riesgo de crédito del principal arrendatario de Baker: Esmax Distribución, sociedad que en marzo de 2024 fue adquirida en un 100% por Aramco Saudi, la mayor empresa de gas y petróleo a nivel mundial y una de las de mayor capitalización bursátil en el mundo.
- En términos de resultados, al 31 de diciembre de 2024, el resultado del ejercicio alcanza los M\$19.083.775, mientras que el EBITDA alcanza niveles de M\$10.467.253.

Flujo de Efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Flujos procedentes de actividades de operación	6.811.317	7.561.431
Flujos procedentes de actividades de inversión	(1.806.561)	(1.735.490)
Flujos procedentes actividades de financiación	(4.661.480)	(5.638.465)
Flujo neto de efectivo y equivalentes al efectivo	343.276	187.476
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	3.011.212	2.823.736
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	3.354.488	3.011.212

Análisis

- Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo alcanzó un valor M\$3.354.488, el cual es M\$343.276 mayor 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\$6.811.317, explicado por el efecto neto de la recaudación normal de rentas de arrendamiento y el pago de proveedores asociados a las actividades de la operación, tales como contribuciones, servicios básicos, remuneraciones, entre otros.
 - El **flujo proveniente de actividades de inversión** alcanzó un flujo neto negativo de M\$1.806.561 al 31 de diciembre 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\$4.000.000 y el pago de intereses bancarios por M\$661.480.

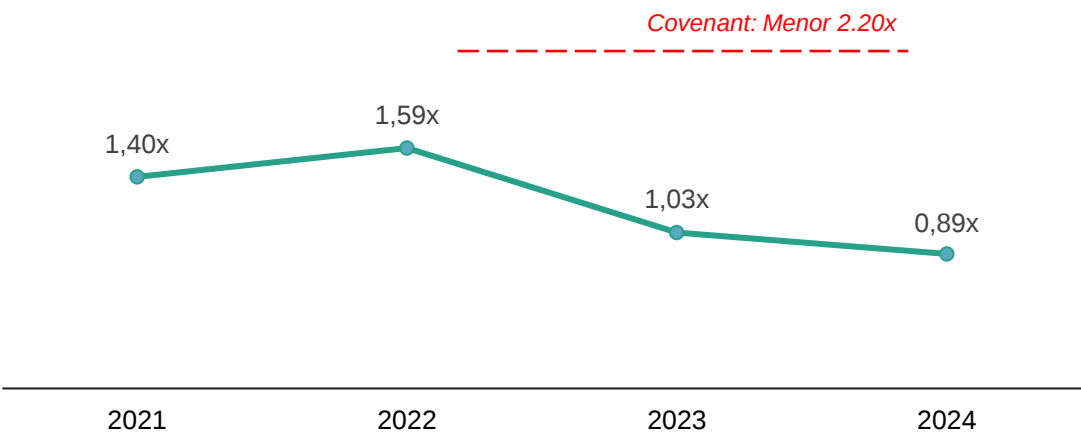
Indicadores Financieros

Indicadores	Unidad	31.12.2024	31.12.2023
Indicadores de Liquidez			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	(veces)	3,70	3,02
Indicadores de Endeudamiento			
Pasivo Total / Patrimonio Neto	(veces)	1,35	1,52
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	(veces)	0,89	1,03
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	(veces)	7,02	8,51
EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos	(veces)	6,36	N/A
Indicadores de Composición de Pasivos			
Pasivo Corto Plazo / Pasivo Total	(%)	1,55%	1,62%
Pasivo Largo Plazo / Pasivo Total	(%)	98,45%	98,38%
Deuda Bancaria / Pasivo Total	(%)	68,77%	70,04%
Indicadores de Rentabilidad			
Resultado Ejercicio / Patrimonio Neto (ROE)	(%)	22,76%	11,56%
Resultado Operacional / Activo Fijo Neto	(%)	5,48%	4,97%
Indicadores de Resultados			
EBITDA últimos 12 meses	CLP M\$	11.848.946	8.239.711
NOI últimos 12 meses	CLP M\$	10.467.253	10.053.501

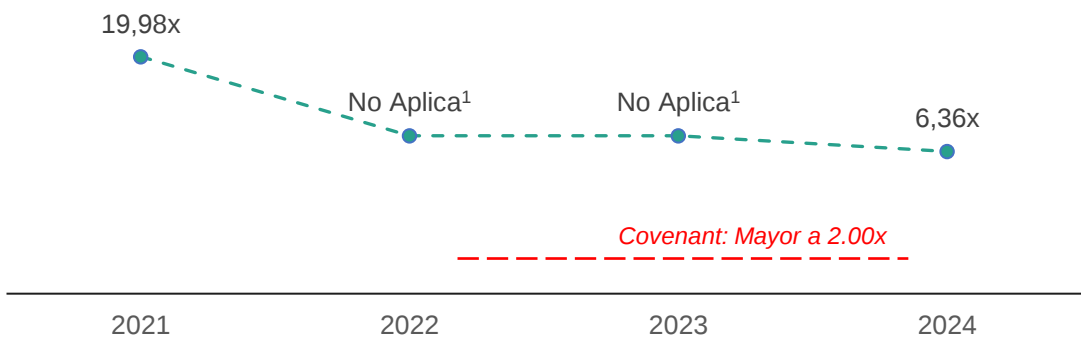
Análisis

- En términos de liquidez, la razón corriente (Activos Corriente/Pasivos Corrientes), aumenta a 3,70 veces al 31 de diciembre 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 0,89x. La posición de apalancamiento al 31 de diciembre 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, y los adecuados resultados del período con la incorporación de nuevos locales comerciales al portafolio de renta de la compañía.
- La composición de pasivos no muestra cambios relevantes. Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo de corto plazo representa el 1,55% de los pasivos totales, mientras que el restante 98,45% corresponde a los pasivos de largo plazo.
- La rentabilidad sobre activos (ROA) al 31 de diciembre de 2024, se mantiene en niveles adecuados a los esperados en el negocio de renta inmobiliaria.

Deuda financiera neta / Patrimonio



EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos



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 31 de diciembre de 2024, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación Deuda Financiera Neta / Patrimonio de 0,89 veces, por lo que la obligación se cumple en el período analizado.
 - EBITDA / Gastos Financieros Netos: mayor a 2,00 veces
Al 31 de diciembre de 2024, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación EBITDA / Gastos Financieros Netos de 6,36 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

Segmentos de Negocio

Estado de Resultado	Rentas Inmobiliarias 31.12.2024 M\$	Desarrollo Inmobiliario 31.12.2024 M\$	Total 31.12.2024 M\$
Ingresos de Operación	12.177.513	2.323.765	14.501.278
Margen	12.177.513	2.323.765	14.501.278
Gastos de administración	(3.963.162)	(116.114)	(4.079.276)
Ingresos financieros	210.331	-	210.331
Costos financieros	(1.857.164)	-	(1.857.164)
Otras ganancias (perdidas)	13.414.104	7.156.391	20.570.495
Resultado por unidad de reajuste	(3.200.534)	604	(3.199.930)
Resultado antes de impuesto	16.781.088	9.364.646	26.145.734
Gastos por impuestos a las ganancias	(5.930.312)	(1.131.647)	(7.061.959)
Ganancia	10.850.776	8.232.999	19.083.775
EBITDA	8.259.602	2.207.651	10.467.253

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 31 de diciembre 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 89% 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 11% 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 5.000.000, que están disponibles para una potencial emisión de bonos en el mercado.

Contactos Rentas y Desarrollo Baker



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





BAKER

COMERCIAL

www.bakercomercial.cl