

aramco



Análisis Razonado 1Q2025 Rentas y Desarrollo Baker

stop
by aramco

Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

02. Análisis de Resultados 1Q2025



- 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 89 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).



95
Activos



89
EDS



309.493 m²
GLA



89%
Renta de
Esmax



13 años
Plazo promedio
remanente con
Esmax



11%
Rentas
complementarias



UF 4.943k
Activos¹



UF 308k
NOI²



Feller Rate
Clasificadora
de Riesgo

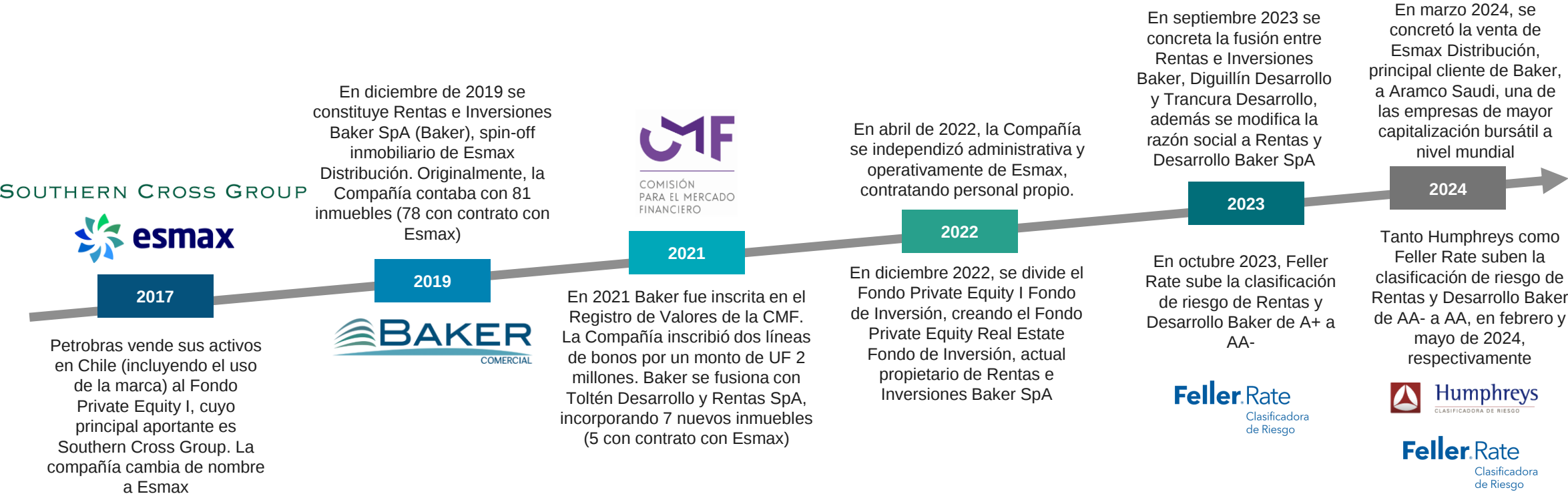
AA/AA

Clasificación de
riesgo

1) Información al 31 de marzo de 2025
2) Corresponde a los ingresos menos los gastos inmobiliarios de los últimos doce meses

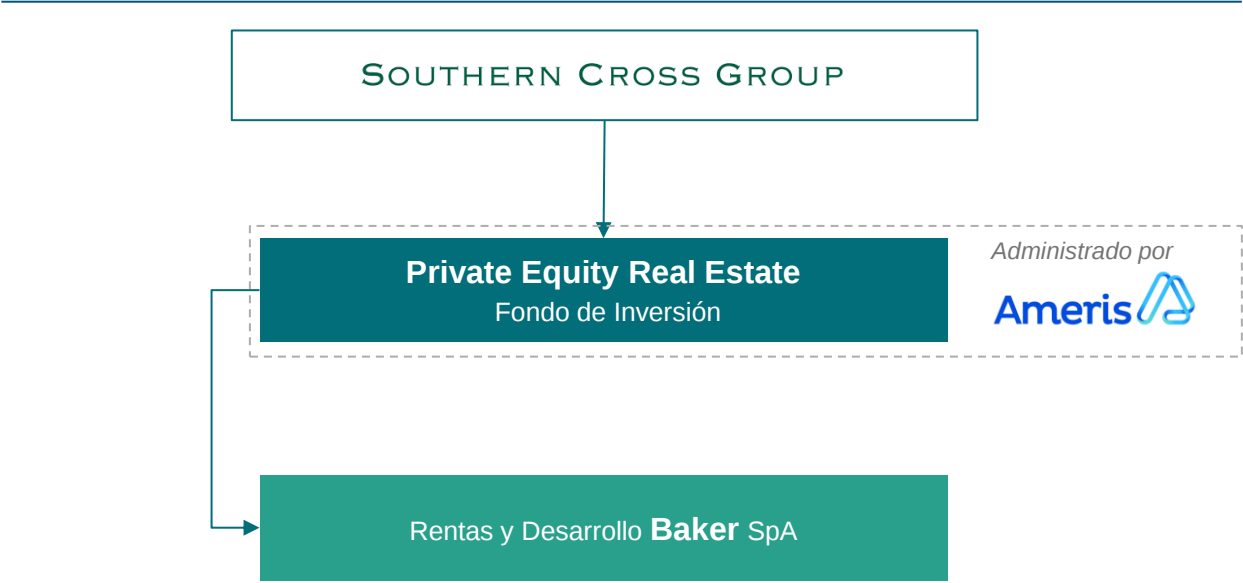
Antecedentes del Negocio | Hechos Relevantes

- 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 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 marzo de 2025

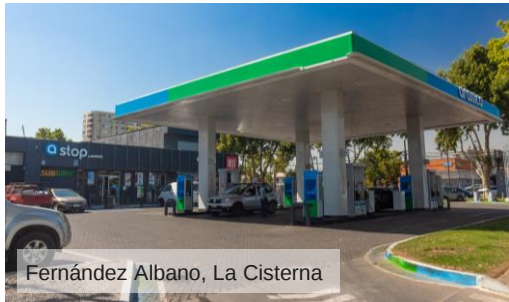


Antecedentes del Negocio | Diversificación Geográfica

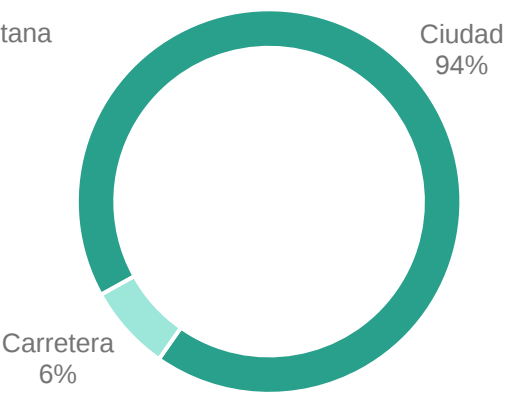
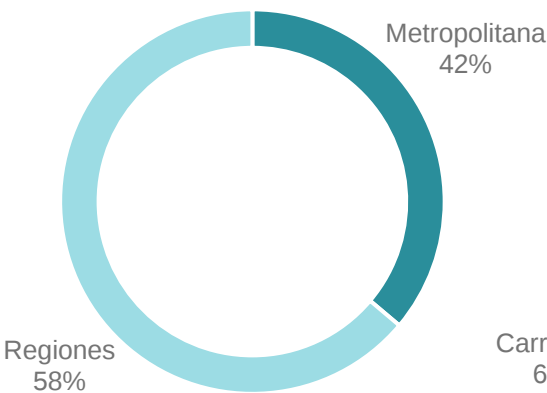
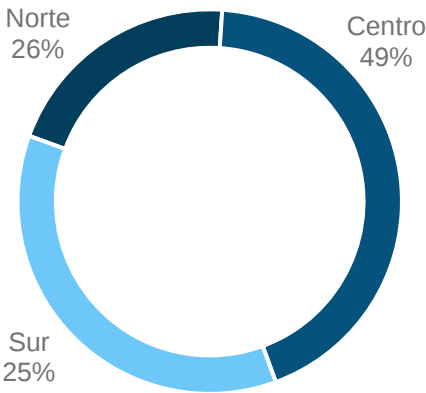


- 1 Arica y Parinacota
- 2 Tarapacá
- 7 Antofagasta
- 1 Atacama
- 6 Coquimbo
- 6 Valparaíso
- 35 Metropolitana
- 1 O'Higgins
- 4 Maule
- 3 Ñuble
- 8 Biobío
- 7 La Araucanía
- 2 Los Ríos
- 4 Los Lagos
- 2 Magallanes

- Ubicaciones en zonas comerciales y de alto potencial inmobiliario.
- 89 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)

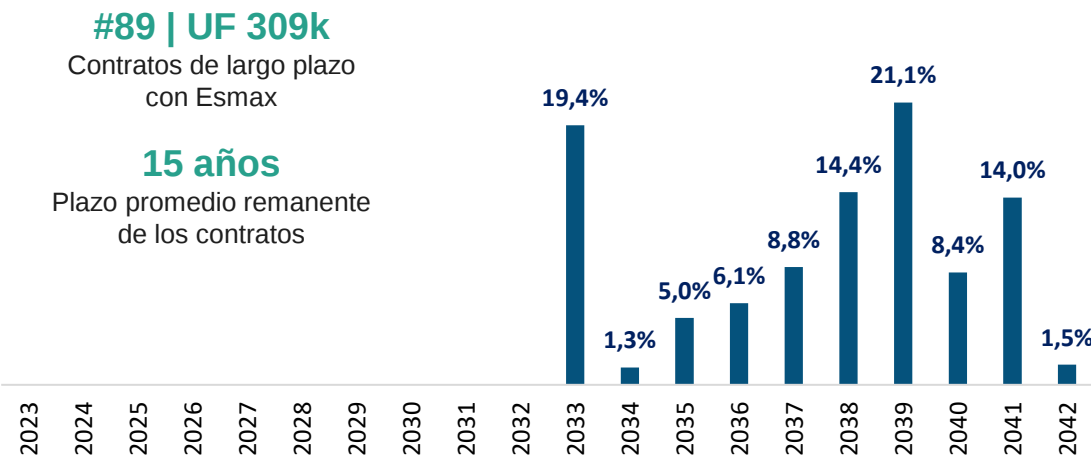


Antecedentes del Negocio | Estabilidad en los Ingresos

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)

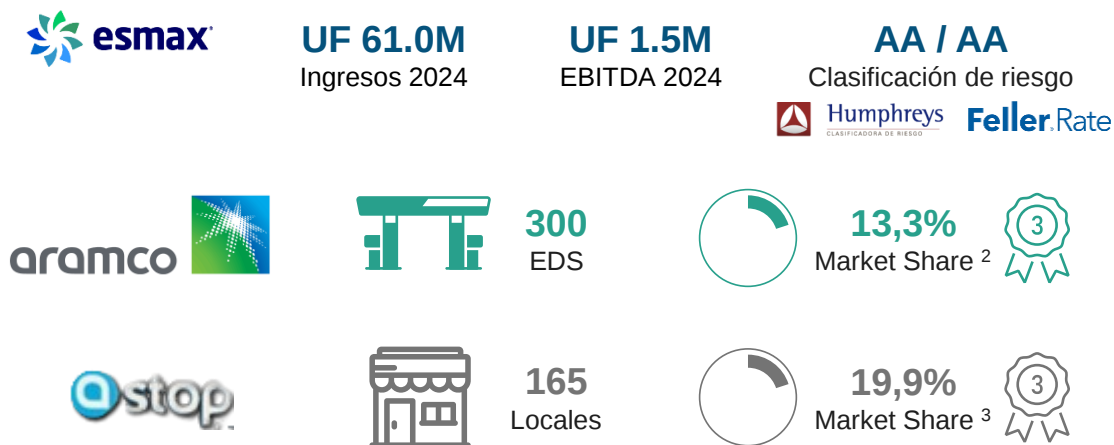


1) Crecimiento Anual Compuesto / 2) Información calculada en base a la información SEC a diciembre de 2023 / 3) Calculada en base a cifras de Nielsen

Rentas anualizadas



Arrendatario ancla con una sólida posición financiera



Hechos destacados

- La deuda financiera de Baker al 31 de marzo de 2025 equivalía a UF 2,0 millones.
- Como hecho posterior, el 11 de abril de 2025, se refinanció la totalidad de la deuda financiera por UF 2.500.000 a 4 años plazo, de los cuales UF 2.000.000 corresponden a la deuda que estaba vigente al 31 de marzo de 2025 y UF 500.000 de deuda adicional, cuyo uso de fondos es financiar el plan de inversiones de Baker por UF 150.000, y UF 350.000 para el pago de un dividendo al accionista de Baker, el Fondo Private Equity Real Estate.
- Adicionalmente, la Compañía cuenta con cuatro 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 Marzo 2025)

Acreedor	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	0,87x
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

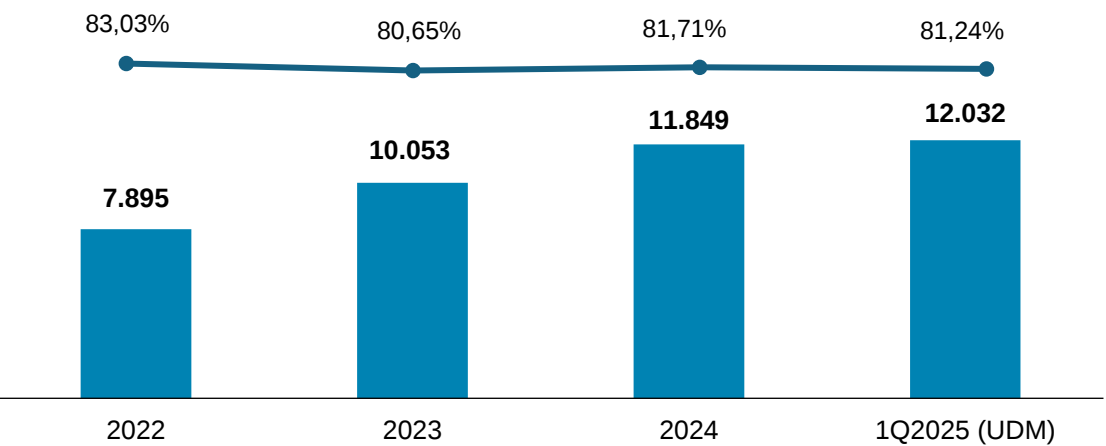
02. Análisis de Resultados 1Q2025



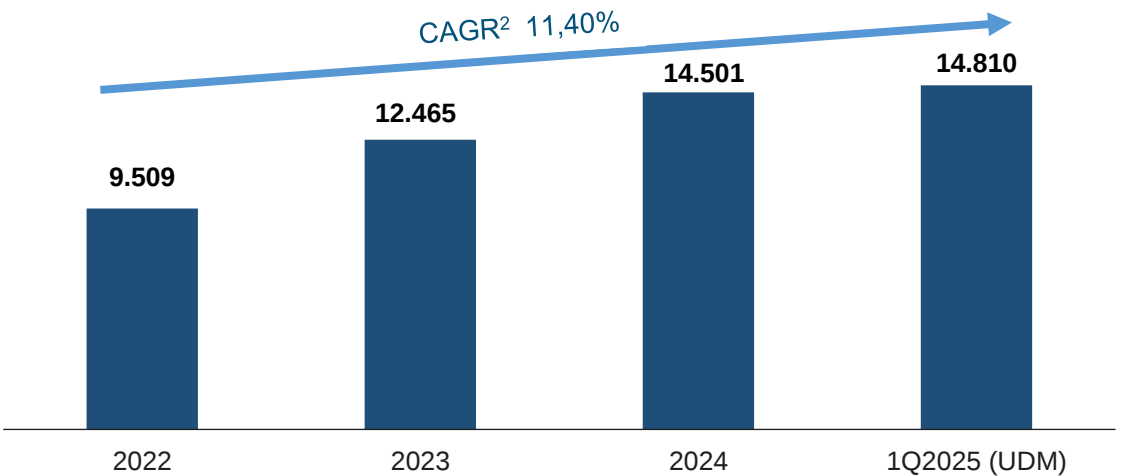
Resultados al 31 de marzo de 2025

- Los ingresos de los últimos 12 meses, al 31 de marzo de 2025, ascienden a MM\$14.810, manteniendo una tendencia positiva con respecto a los períodos anteriores. El crecimiento anual compuesto de los últimos 3 períodos es de un 11,40%.
- En términos de NOI, el margen al 31 de marzo de 2025 llega a 81,24%, manteniendo en niveles similares al cierre del año 2024. El margen NOI recoge los gastos operacionales vinculados específicamente a los inmuebles, tales como contribuciones, seguros, servicios básicos, mantención y property management.
- A nivel EBITDA el margen al 31 de marzo de 2025 se mantiene estable en 72%, en línea con el margen al 31 de diciembre de 2024. Cabe mencionar que en el año 2023 el margen fue más ajustado de lo normal, dado que 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 observó una normalización de los gastos incurridos.

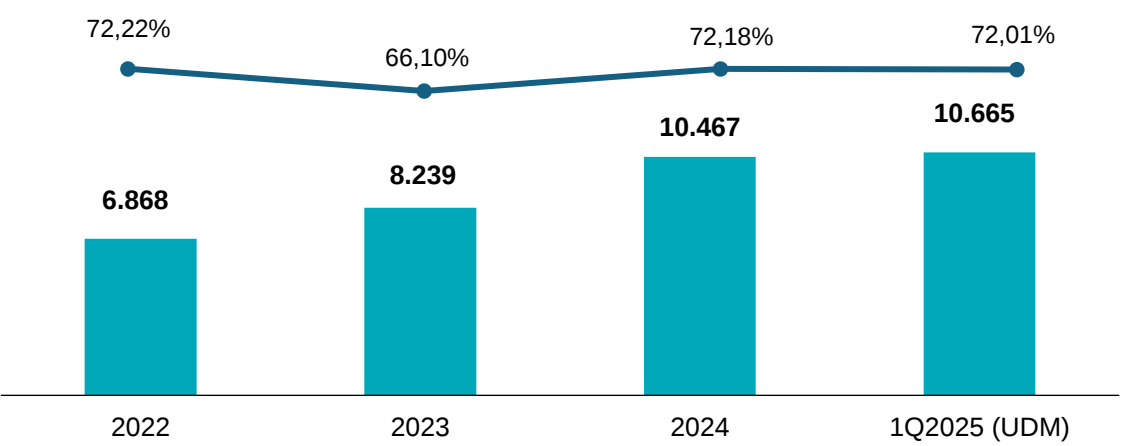
Evolución NOI y Margen NOI (millones de pesos)



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 los gastos directos de los inmuebles, tales como contribuciones, gestión inmobiliaria, otros) / 2) Crecimiento anual compuesto del 2022 al 2025 (UDM)

Activos

ACTIVOS	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.157.069	3.354.488
Otros activos no financieros, corrientes	7.806	7.806
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.191.050	309.665
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	19.452	23.887
Activos disponibles para la venta	2.223.498	2.196.205
Activo por impuestos, corrientes	399.870	568.052
Activos corrientes totales	7.998.745	6.460.103
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	192.238.901	190.133.584
Propiedades, planta y equipos, neto	34.733	47.759
Activos no corrientes totales	192.273.634	190.181.343
Total de activos	200.272.379	196.641.446

Análisis

- El total de activos al 31 de marzo de 2025 asciende a M\$200.272.379, lo cual representa un aumento de M\$3.630.933 respecto al 31 de diciembre de 2024. Este incremento se explica principalmente por el alza en la cuenta de Activos Corrientes, impulsada, principalmente por los deudores comerciales y cuentas por cobrar, así como por un leve aumento en los activos no corrientes, reflejo de la valorización de propiedades de inversión y nuevos proyectos comerciales en renta.
- En términos de activos corrientes, la empresa mantiene una adecuada posición de liquidez, con un saldo total de M\$7.998.745 al 31 de marzo de 2025, lo que refleja un aumento frente al cierre de 2024 y sugiere una razón corriente superior a 4,1 veces. La principal explicación de este cambio se debe a la venta del inmueble ubicado en Santa Rosa 5909, en la comuna de San Miguel, cuya compraventa fue firmada en el mes de marzo 2025, sin embargo al 31 de marzo del 2025 aún se encontraba en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, por lo que no han ingresado los fondos de esta venta a la cuenta corriente de Baker, generando la cuenta por cobrar respectiva.
- Los deudores comerciales corresponden principalmente a provisiones por cobrar y cuentas por cobrar de clientes, en su mayoría asociados a consumos de servicios básicos que se cobran a los arrendatarios por mes vencido.
- La cartera de clientes mantiene un adecuado comportamiento de pago a la fecha, con saldos en su mayoría menores a 30 días.
- Los activos disponibles para la venta corresponden a terrenos ubicados en Valparaíso, Concepción y Las Condes, los cuales pueden ser comercializados en el corto plazo dependiendo de las condiciones de mercado.

Pasivos

PASIVOS	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	223.408	1.045.947
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.501.109	531.421
Pasivos por impuestos, corrientes	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	49.133	168.160
Pasivos corrientes totales	1.773.651	1.745.528
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	77.521.759	76.533.611
Pasivo por impuestos diferidos	34.866.360	34.523.648
Otros pasivos no financieros, no corrientes		
Pasivos no corrientes totales	112.388.119	111.057.259
Patrimonio		
Capital pagado	12.679.233	12.679.233
Ganancias acumuladas	73.431.375	71.159.426
Patrimonio neto total	86.110.608	83.838.659
Total de pasivos y patrimonio neto	200.272.379	196.641.446

Análisis

- A nivel de pasivos corrientes, al 31 de marzo de 2025 ascienden a M\$1.773.651, lo que representa un aumento de M\$28.123 respecto al cierre del ejercicio 2024. Esta variación se debe principalmente al aumento en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, que suben desde M\$531.421 a M\$1.501.109, explicado por la mayor actividad en el desarrollo de nuevos proyectos actualmente en construcción, compensado parcialmente por una disminución en otros pasivos financieros corrientes, que bajan de M\$1.045.947 a M\$223.408 tras el pago de intereses del crédito bancario vigente con Scotiabank.
- A nivel de pasivos no corrientes, al 31 de marzo de 2025 ascienden a M\$112.388.119, mostrando un leve incremento de M\$1.330.860 respecto al cierre de 2024. Este cambio se explica principalmente por un aumento en el rubro de otros pasivos financieros no corrientes, asociado al mayor valor de la UF en el período y su impacto en el pasivo en unidades reajustables.
- En términos de patrimonio, al 31 de marzo de 2025 se registra un aumento de M\$2.271.949 respecto a diciembre de 2024, alcanzando un total de M\$86.110.608. Esta variación se explica por las utilidades generadas durante el primer trimestre del año, reflejadas en el incremento de las ganancias acumuladas. El patrimonio considera también el pago de un dividendo por M\$1.000.000 concretado en marzo de 2025

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	3.871.653	3.562.621
Ganancia bruta	3.871.653	3.562.621
Otros ingresos, por función	0	0
Gasto de administración	(984.246)	(965.285)
Otras ganancias (pérdidas)	2.855.185	1.391.218
Ingresos financieros	42.796	65.126
Costos financieros	(348.359)	(33.395)
Resultado por unidades de reajuste	(954.907)	(606.168)
Resultado antes de impuesto	4.482.122	3.414.117
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.210.173)	(923.851)
Resultado del ejercicio	3.271.949	2.490.266

Análisis

- Los ingresos ordinarios al 31 de marzo de 2025 ascienden a M\$3.871.653, lo que representa un aumento de M\$309.032 en comparación con igual período de 2024. Este incremento se explica por mayores ingresos por concepto de arriendos derivados de nuevos contratos que comenzaron a generar renta durante el último período, y del aumento en el valor de la UF.
- En términos de gastos de administración, al 31 de marzo de 2025 se registra un leve aumento de M\$18.863 respecto al mismo período del año anterior, alcanzando un total de M\$984.246. Esto se explica principalmente por mayores costos de operación y gestión derivados del crecimiento del portafolio administrado.
- Las otras ganancias reflejan un resultado positivo de M\$2.855.185 al 31 de marzo de 2025, más del doble que los M\$1.391.218 obtenidos en igual período de 2024. Esto se debe, en gran parte por la venta del inmueble ubicado en Santa Rosa 5909, en la comuna de San Miguel, la cual generó una utilidad financiera con respecto a su costo histórico. Adicionalmente, existe un efecto positivo en la valorización de propiedades de inversión producto del alza en la UF.
- El resultado antes de impuestos alcanza los M\$4.482.122, lo que representa un aumento de M\$1.067.949 respecto al mismo trimestre del año anterior. Luego de considerar el gasto por impuestos a las ganancias (M\$1.210.173), el resultado del ejercicio al 31 de marzo de 2025 asciende a M\$3.271.949, lo que implica un incremento de M\$781.683 respecto a igual período de 2024.

Flujo de Efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Flujos procedentes de actividades de operación	2.790.730	1.682.793
Flujos procedentes de actividades de inversión	(850.649)	(924.708)
Flujos procedentes actividades de financiación	(2.137.500)	(1.033.395)
Flujo neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(197.419)	(275.310)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	3.354.488	3.011.212
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	3.157.069	2.735.902

Análisis

- Al 31 de marzo de 2025 el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo alcanzó un valor de M\$3.157.069, lo que representa un aumento de M\$421.977 respecto al saldo de M\$2.735.092 al 31 de marzo de 2024. Esta variación se explica por los movimientos netos en los distintos tipos de flujos, como se detalla a continuación:
 - Flujos por actividades de operación:** La empresa generó flujos positivos por M\$2.790.730, reflejo de la recaudación regular por rentas de arrendamiento y pagos de proveedores operacionales, tales como servicios básicos, remuneraciones y contribuciones. Este flujo es superior en M\$1.107.937 al registrado en 2024, evidenciando una mejora operativa.
 - Flujos por actividades de inversión:** Se registró un flujo negativo de M\$850.649, consistente con el avance de proyectos de inversión, actualmente en construcción, destinados a incrementar la capacidad de ingresos futuros.
 - Flujos por actividades de financiación:** Se observó un flujo negativo de M\$2.137.500, explicado principalmente por el pago de dividendos y obligaciones financieras. La mayor salida respecto al año anterior (M\$1.033.395 en 2023) se debe al mayor pago de intereses en el trimestre asociados a créditos bancarios.

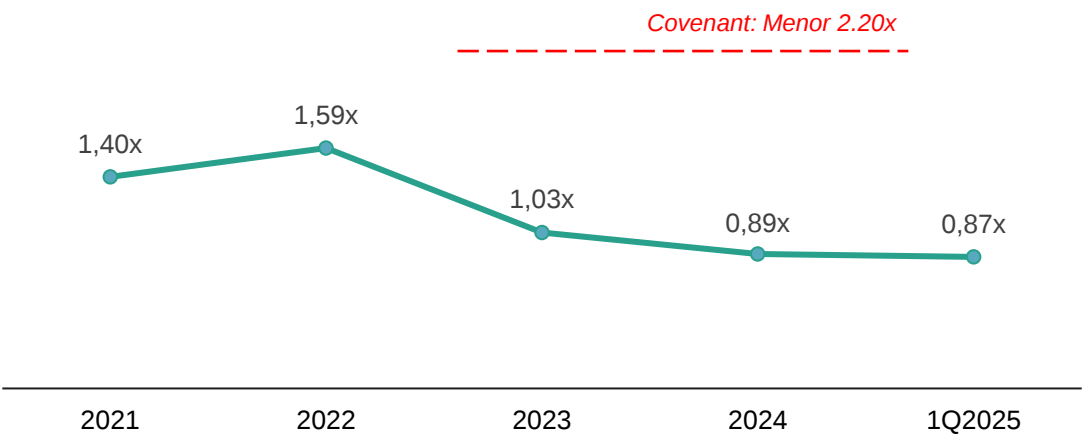
Indicadores Financieros

Indicadores	Unidad	31.03.2025	31.12.2024
Indicadores de Liquidez			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	(veces)	4,51	3,70
Indicadores de Endeudamiento			
Pasivo Total / Patrimonio Neto	(veces)	1,33	1,35
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	(veces)	0,87	0,89
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	(veces)	6,99	7,02
EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos	(veces)	5,38	6,36
Indicadores de Composición de Pasivos			
Pasivo Corto Plazo / Pasivo Total	(%)	1,56%	1,55%
Pasivo Largo Plazo / Pasivo Total	(%)	98,44%	98,45%
Deuda Bancaria / Pasivo Total	(%)	68,09%	68,77%
Indicadores de Rentabilidad			
Resultado Ejercicio / Patrimonio Neto (ROE)	(%)	22,51%	22,76%
Resultado Operacional / Activo Fijo Neto	(%)	5,30%	5,48%
		12.0	11.848.946
Indicadores de Resultados			
EBITDA últimos 12 meses	CLP M\$	10.665.266	10.467.253
NOI últimos 12 meses	CLP M\$	12.032.333	11.848.946

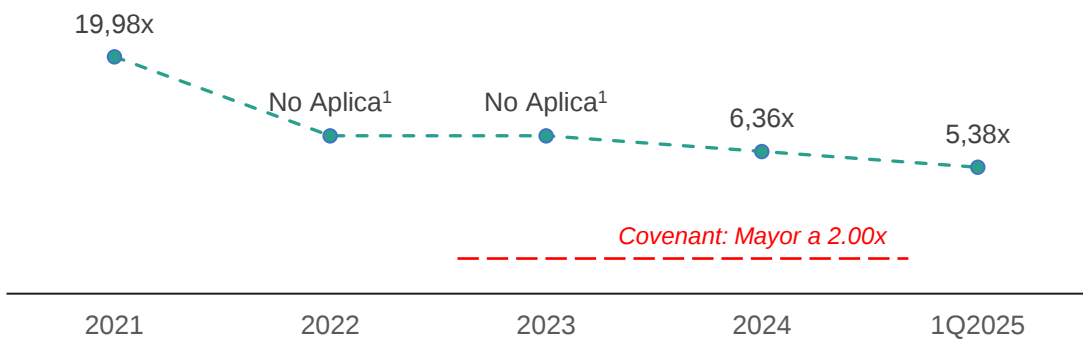
Análisis

- En términos de liquidez, la razón corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes) se incrementa a 4,51 veces al 31 de marzo de 2025, desde 3,70 veces al cierre de 2024. Esta mejora refleja una sólida posición de liquidez, explicada por un incremento en los activos corrientes, en especial en cuentas por cobrar, debido a la venta y recaudación pendiente del activo ubicado en Av. Santa Rosa 5909, en la comuna de San Miguel.
- En términos de endeudamiento, se observa una leve mejora en el indicador de apalancamiento: El Pasivo Total / Patrimonio Neto se reduce de 1,35 a 1,33 veces.
- Si consideramos el ratio de Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto baja de 0,89 a 0,87 veces, confirmando una estructura financiera estable.
- El indicador Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM mejora de 7,02 a 6,99 veces, mientras que el ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos se ajusta a 5,38 veces, reflejando una adecuada cobertura de gastos financieros.
- La composición de pasivos se mantiene estable, con un 1,56 % del pasivo total en el corto plazo y un 98,44 % en el largo plazo. El peso de la deuda bancaria representa el 68,09 % del total de pasivos.
- En términos de rentabilidad, el ROE (Resultado del Ejercicio / Patrimonio Neto) alcanza 22,51 % anualizado, levemente inferior al 22,76 % observado al cierre de 2024. En tanto, el retorno operacional sobre activos (ROA) se ubica en 5,30 %, manteniéndose en línea con los márgenes esperados del negocio de renta inmobiliaria.
- En relación a los resultados, el EBITDA UDM alcanza CLP M\$10.665.266, mientras que el NOI UDM sube a CLP M\$12.032.333, mostrando una mejora respecto al cierre de diciembre.

Deuda financiera neta / Patrimonio



EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos



1) Existen Gastos Financieros Netos positivos en el período de evaluación del covenant

Análisis

- Al 31 de marzo de 2025, la deuda vigente de Rentas y Desarrollo Baker era de UF 2.000.000, correspondiente a un financiamiento con Scotiabank con vencimiento en 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 marzo de 2025, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación Deuda Financiera Neta / Patrimonio de 0,87 veces, por lo que la obligación se cumple en el período analizado.
 - EBITDA / Gastos Financieros Netos: mayor a 2,00 veces
Al 31 de marzo de 2025, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación EBITDA / Gastos Financieros Netos de 5,38 veces, por lo que la obligación se cumple en el periodo analizado.
- Como hecho posterior, el 11 de abril de 2025, se refinanció la totalidad de la deuda financiera por UF 2.500.000 a 4 años plazo, de los cuales UF 2.000.000 corresponden a la deuda que estaba vigente al 31 de marzo de 2025 y UF 500.000 de deuda adicional, cuyo uso de fondos es financiar el plan de inversiones de Baker por UF 150.000, y UF 350.000 para el pago de un dividendo al accionista de Baker, el Fondo Private Equity Real Estate.

Segmentos de Negocio

Estado de Resultado	Rentas Inmobiliarias 31.03.2025 M\$	Desarrollo Inmobiliario 31.03.2025 M\$	Total 31.03.2025 M\$
Ingresos de Operación	3.273.024	598.629	3.871.653
Margen	3.273.024	598.629	3.871.653
Gastos de administración	(977.865)	(6.381)	(984.246)
Otras ganancias (perdidas)	2.423.955	431.230	2.855.185
Ingresos financieros	42.796	-	42.796
Costos financieros	(348.359)	-	(348.359)
Resultado por unidad de reajuste	(954.907)	-	(954.907)
Resultado antes de impuesto	3.458.644	1.023.478	4.482.122
Resultado por impuestos a las ganancias	(1.028.647)	(181.526)	(1.210.173)
Resultado del ejercicio	2.429.997	841.952	3.271.949
EBITDA	2.308.185	592.248	2.900.433

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 marzo de 2025, 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, al 31 de marzo de 2025, 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.
- Al 31 de marzo de 2025, 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





BAKER

COMERCIAL

www.bakercomercial.cl