



Análisis Razonado 3Q2023 Rentas y Desarrollo Baker

Noviembre 2023

Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

02. Análisis de Resultados 3Q2023



Antecedentes del Negocio | Antecedentes Generales

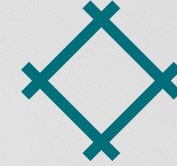
- Baker es una empresa de renta inmobiliaria, cuyo portafolio está compuesto por Estaciones de Servicio (EDS), tiendas de conveniencia y espacios comerciales, con el objetivo de generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo
- Baker cuenta con 90 contratos de arriendo de largo plazo con Esmax Distribución (Esmax), el tercer distribuidor de combustible más grande de Chile bajo la marca de Petrobras
- 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



91%
Renta de
Esmax



15 años
Plazo promedio
remanente con
Esmax



9%
Rentas
complementarias



UF 4.510k
Activos¹



UF 279k
NOI²



Feller.Rate
Clasificadora
de Riesgo

AA-/AA-
Clasificación de
riesgo

1) Información al 30 de septiembre de 2023

2) Corresponde a los ingresos menos los gastos inmobiliarios de los últimos 12 meses

Antecedentes del Negocio | Hechos Relevantes

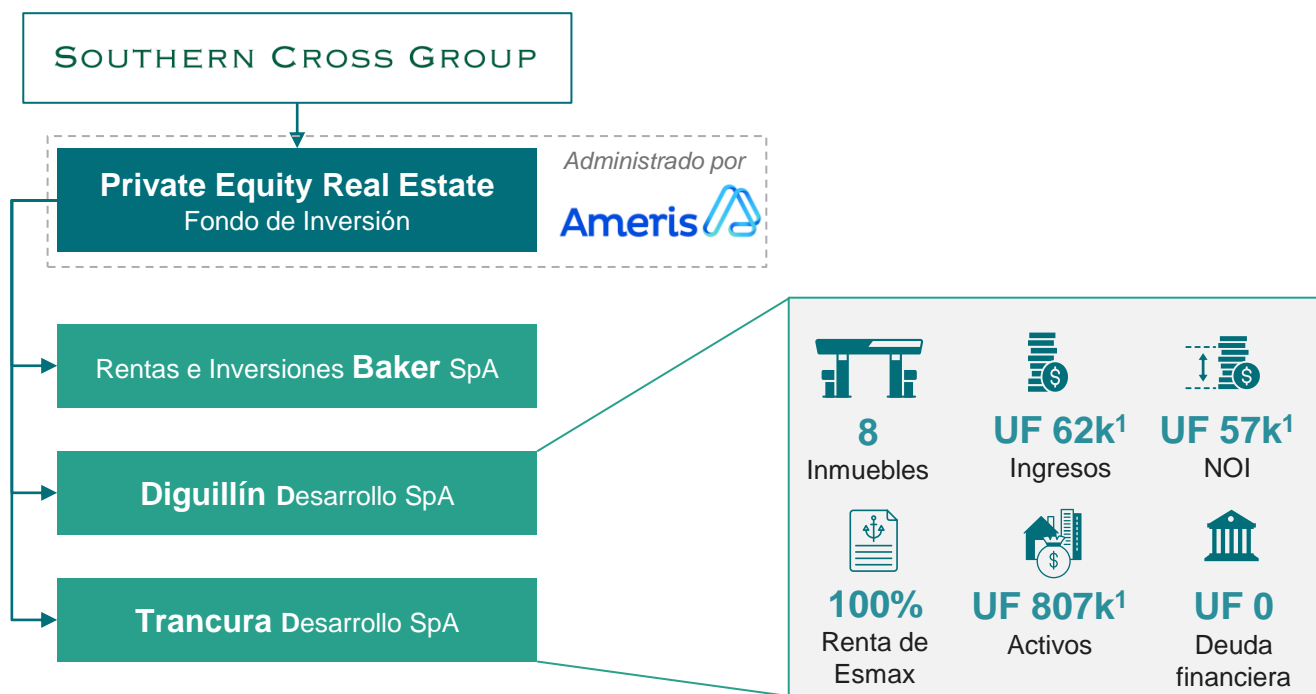
- Baker fue creada el año 2019 producto del proceso de división de todos los activos inmobiliarios de Esmax Distribución
- El proceso de reorganización implicó originalmente la estructuración de 83 contratos de arrendamiento a largo plazo entre Esmax y Rentas e Inversiones Baker, en condiciones de mercado
- En septiembre 2023, Rentas e Inversiones 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 tendrá 90 contratos de largo plazo con Esmax Distribución y 6 terrenos para desarrollo
- El 4 de octubre de 2023, Feller Rate subió la clasificación de riesgo de Rentas y Desarrollo Baker de A+ a AA.



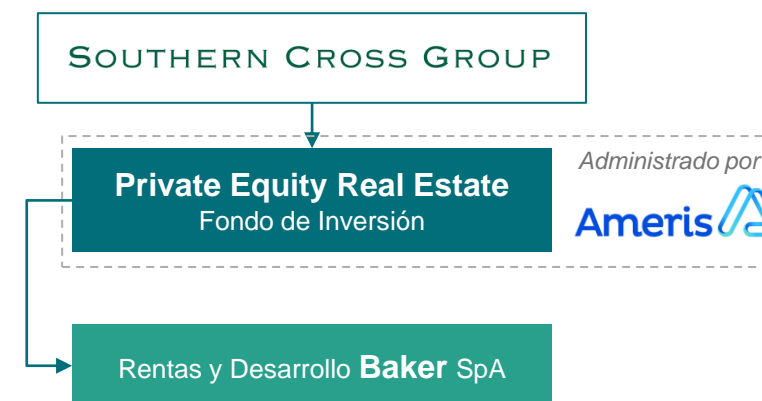
Antecedentes del Negocio | Estructura Societaria - Fusión

- 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
- Adicionalmente, previo a la fusión entre las 3 sociedades, el Fondo era propietario de Diguillín Desarrollo SpA (Diguillín) y Trancura Desarrollo SpA (Trancura)
- Diguillín y Trancura en conjunto contaban con 8 inmuebles en ubicaciones de alto potencial inmobiliario en la Región Metropolitana, 7 de ellas arrendadas a largo plazo a Esmax Distribución (9,5 años remanente en los contratos), las cuales son parte del portafolio de Baker luego de la fusión entre las sociedades

Estructura vigente al 30/06



Estructura Post Fusión al 30/09



1) Información al 30 de Junio de 2023, Ingresos y NOI considera últimos 12 meses

Antecedentes del Negocio | Inmuebles Incorporados por Fusión



Nota: Los otros 2 inmuebles incorporados a Baker por la fusión corresponden a los ubicados en Av. Bellavista 135, Recoleta y Andrés Bello 2161, Providencia

Antecedentes del Negocio | Diversificación Geográfica

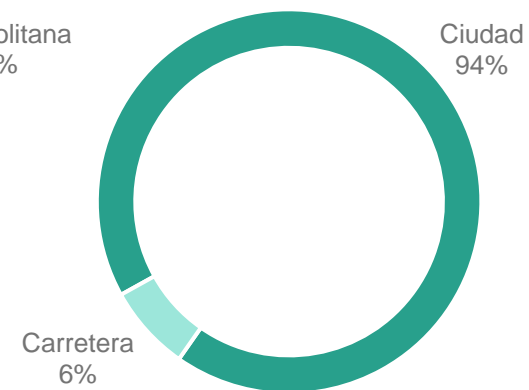
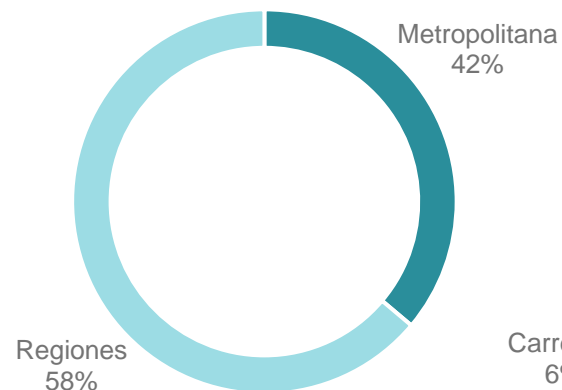
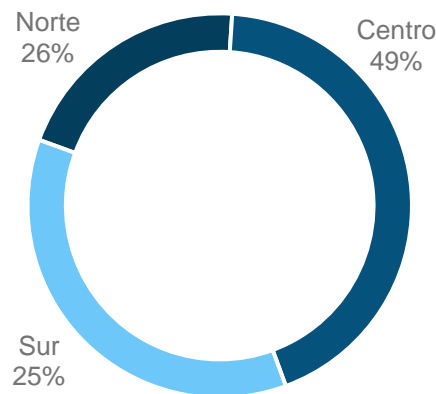


- 1 Arica y Parinacota
- 2 Tarapacá
- 7 Antofagasta
- 1 Atacama
- 6 Coquimbo
- 6 Valparaíso
- 36** Metropolitana
- 1 O'Higgins
- 4 Maule
- 3 Ñuble
- 8 Biobío
- 7 La Araucanía
- 2 Los Ríos
- 4 Los Lagos
- 2 Magallanes

- 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

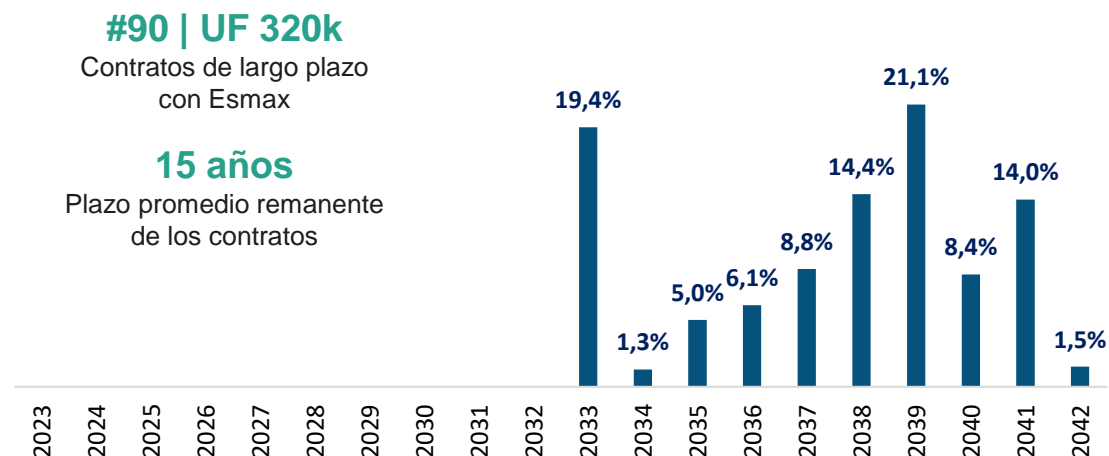
Aspectos relevantes

- El 91% 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 es el tercer mayor distribuidor de combustible² y el tercer mayor operador de tiendas de conveniencia³ en Chile, con una clasificación de riesgo AA- (Humphreys y Feller Rate)

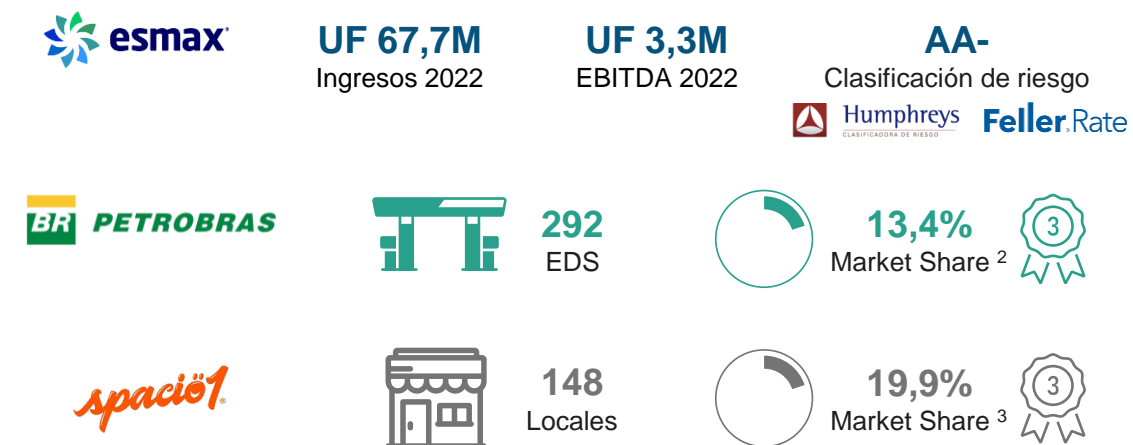
Rentas anualizadas

Arrendatario Ancla		91%	UF 320k
Rentas Complementarias		9%	UF 34k
Ingresos por arriendo			UF 354k

Perfil de vencimiento de contratos de Esmax (UF)



Arrendatario ancla con una sólida posición financiera



1) Crecimiento Anual Compuesto / 2) Información calculada en base a la información SEC a diciembre de 2022 / 3) Calculada en base a cifras de Nielsen a diciembre de 2022.

Hechos destacados

- La deuda financiera de la Compañía al 30 de septiembre equivale a UF 2,0 millones (*Loan to Value 44,34%*; 1,03x patrimonio)
- Este pasivo está estructurado en un solo crédito bancario con garantías hipotecarias, con vencimiento en Abril de 2024. Actualmente la compañía se encuentra analizando las propuestas de refinanciamiento recibidas por parte de instituciones financieras
- 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	-	-
Series	A, B	-
Covenant (DFN/Pat.)	< 2,2x	
Covenant (EBITDA/Gto. Fin.)	> 2,0x	

Deuda financiera (al 30 de Septiembre 2023)

Acreedor	Scotiabank
Monto ¹	UF 2.000.000
Tasa de interés ¹	UF + 0,0%
Estructura	Sólo Intereses
Vencimiento	12 de Abril de 2024
LTV	44,34%
DFN ² / Patrimonio	1,03x
DFN ² / EBITDA	8,00x

Clasificaciones de riesgo

	Rating	Perspectiva	Fecha
Humphreys CLASIFICADORA DE RIESGO	AA-	Estable	Marzo 2023
FellerRate Clasificadora de Riesgo	AA-	Estable	Octubre 2023

¹) La operación original está denominada en pesos chilenos. La contratación de un derivado de cobertura de moneda transformó la deuda a Unidades de Fomento con una tasa de interés implícita de 0,0% / 2) DFN: Deuda Financiera Neta

Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

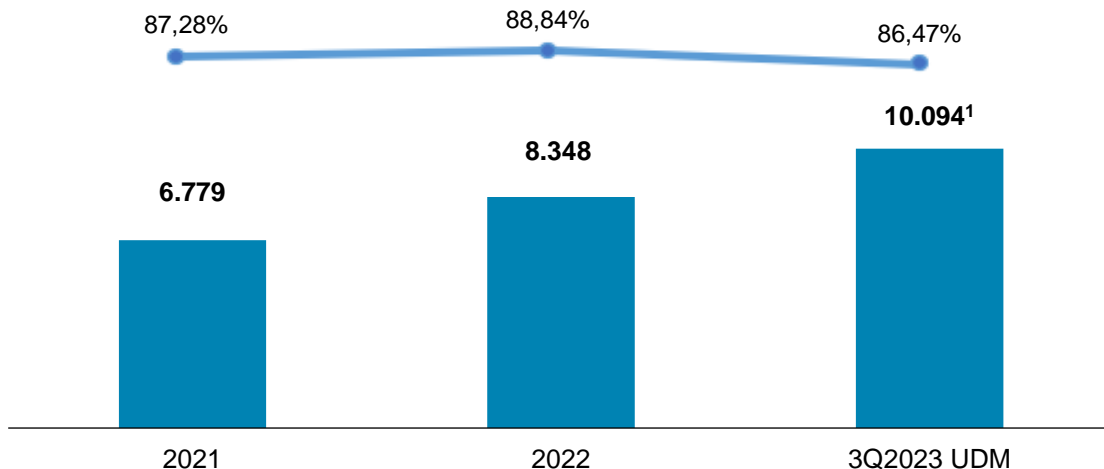
02. Análisis de Resultados 3Q2023



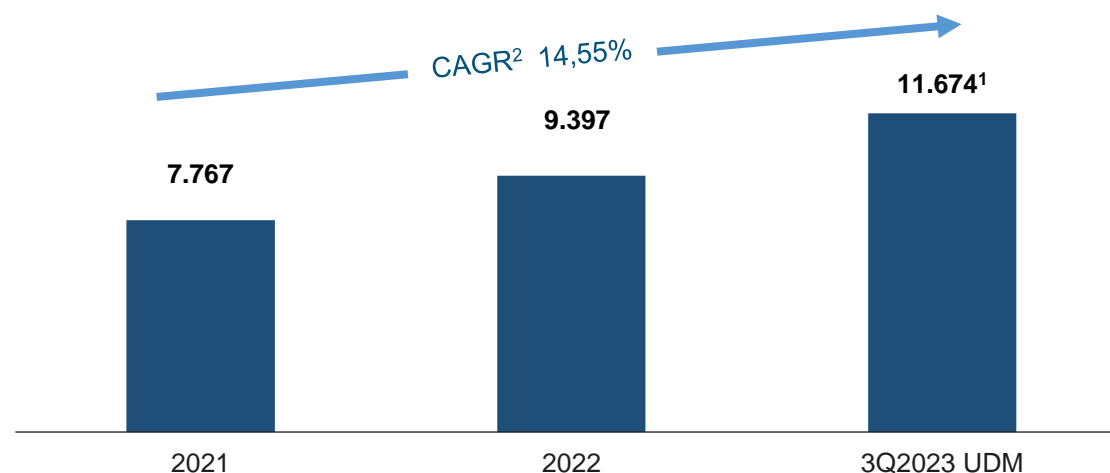
Resultados 2Q2023

- Los ingresos al 30 de septiembre de 2023 (últimos 12 meses) alcanzan los MM\$11.674, lo que representa un aumento del 24,23% con respecto al cierre del año 2022. El aumento se explica, en parte, por la fusión entre Rentas y Desarrollo Baker, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, cuyos efectos contables y financieros se consideran a partir del 1 de julio de 2023. Por lo anterior, en las cifras al 30 de septiembre 2023, se consideran 3 meses de ingresos de las sociedades absorbidas en Rentas y Desarrollo Baker. Si no se considera este efecto, los ingresos aumentan un 18,25%, explicado por aumento en la UF y la incorporación de nuevos arrendatarios durante el año 2023
- En términos de NOI, al 30 de septiembre de 2023 (últimos 12 meses) se observa un margen en relación a los ingresos del 86,47%. Este margen se reduce con respecto al margen de 2022, debido a mayores gastos por contribuciones, además de gastos en seguridad en los 6 terrenos de Baker sin desarrollo de renta. El efecto de estos mayores gastos también se observa a nivel de margen EBITDA, con una reducción a 72,50% (73,09% en 2022).

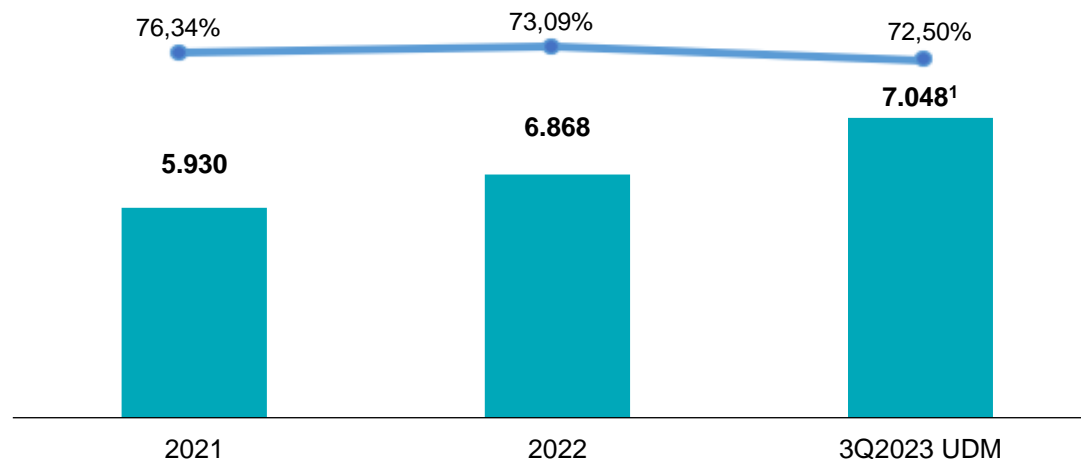
Evolución NOI y Margen NOI (millones de pesos)



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 y servicios básicos) / 2) Crecimiento anual compuesto

Activos

ACTIVOS	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.675.347	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	6.281	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	183.312	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	62.134
Activos corrientes totales	4.910.507	3.393.964
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	163.261.835	133.367.608
Activos no corrientes totales	163.261.835	133.367.608
Total de activos	168.240.594	136.761.572

Análisis

- El total de activos al 30 de septiembre de 2023 asciende a M\$168.240.594, lo cual representa un aumento de M\$31.479.022 con respecto al 31 de diciembre de 2022, explicado principalmente por la fusión entre Rentas y Desarrollo Baker, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo
- El principal aumento se genera en la cuenta de Propiedades de Inversión, por la incorporación de 8 inmuebles que eran parte del portafolio de Diguillín y Trancura.
- Adicionalmente, producto de la fusión el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo aumenta de M\$2.823.736 a M\$4.675.347, por el traspaso de cuentas corrientes y sus saldos a Rentas y Desarrollo Baker
- Por otra parte, las cuentas por cobrar mantienen un adecuado comportamiento de pago y el 98% de los saldos con deudores comerciales se mantiene vigente o en el tramo menor a 30 días de antigüedad

Pasivos

PASIVOS	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	72.395.060	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	757.563	720.858
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	600.907	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	146.940	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes		4.959
Pasivos corrientes totales	73.900.470	1.408.945
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	28.274.948	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes		3.960
Pasivos no corrientes totales	28.274.948	92.973.162
Patrimonio		
Capital pagado	12.679.233	9.492.478
Ganancias acumuladas	53.385.943	32.886.987
Patrimonio neto total	66.065.176	42.379.465
Total de pasivos y patrimonio neto	168.240.594	136.761.572

Análisis

- A nivel de pasivos corrientes, al 30 de septiembre de 2023 ascienden a M\$73.900.470, lo cual representa un incremento de M\$72.491.525 con respecto al 31 de diciembre de 2022
- Lo anterior se explica principalmente por la clasificación en el corto plazo de los otros pasivos financieros corrientes, lo cual corresponde al vencimiento del crédito bancario con Scotiabank el 12 de abril de 2024
- El vencimiento del crédito bancario con Scotiabank está pactado para el 12 de abril de 2024 y actualmente Baker está evaluando las propuestas de refinanciamiento recibidas por parte de instituciones financieras. Adicionalmente, la empresa cuenta con líneas de bonos inscritas en la CMF por UF 2.000.000, siendo otra alternativa para el refinanciamiento de los pasivos
- Producto de la clasificación del mencionado crédito bancario en los pasivos corriente, al 30 de septiembre de 2023, los pasivos no corrientes se reducen en M\$64.698.214 con respecto al 31 de diciembre de 2022
- Existe un incremento de M\$5.389.523 en los pasivos por impuestos diferidos, debido al efecto de la fusión entre Rentas y Desarrollo Baker, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo. Lo anterior se genera por la incorporación de los 8 inmuebles que formaban parte del portafolio de Diguillín y Trancura, y su consiguiente efecto en impuestos diferidos
- En términos de patrimonio, al 30 de septiembre de 2023 se observa un aumento de M\$23.685.711 con respecto al 31 de diciembre de 2022, explicado principalmente por la fusión comentada anteriormente, generando un fortalecimiento de la estructura patrimonial de la sociedad

Análisis de Resultados | Estado de Resultados

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	8.979.434	6.941.458
Ganancia bruta	8.979.434	6.941.458
Otros ingresos, por función	92.437	-
Gasto de administración	(2.941.703)	(1.724.890)
Otras ganancias (pérdidas)	(343.750)	5.467.531
Ingresos financieros	268.135	281.457
Costos financieros	(132.154)	(132.256)
Resultado por unidades de reajuste	(2.105.291)	(6.512.940)
Resultado antes de impuesto	3.817.108	4.320.360
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.061.425)	(904.509)
Resultado del ejercicio	2.755.683	3.415.851
EBITDA últimos 12 meses	8.463.692	6.345.770
NOI últimos 12 meses	10.094.264	7.434.263

Análisis

- Los ingresos ordinarios al 30 de septiembre de 2023 ascienden a M\$8.979.434, lo que implica un incremento de M\$2.037.976 con respecto al 30 de septiembre de 2022
- 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, por M\$561.082. 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\$1.216.813 con respecto al 30 de septiembre de 2022, alcanzando los M\$2.941.703 al 30 de septiembre de 2023. Este incremento, se explica, en parte, por la incorporación de gastos de las sociedades absorbidas (Diguillín y Trancura) por efectos de la fusión. También existe un aumento de gastos de seguridad en los terrenos que se encuentran sin construcciones ni arrendamientos, asociados a servicios de guardias de seguridad, cierres perimetrales, entre otros
- Adicionalmente, a nivel de gastos de administración, existe un incremento en la cuenta de sueldos, debido a que, a partir de abril de 2022, Rentas e inversiones contrató personal propio para la compañía, dando término a los servicios de administración con Esmax Distribución el 31 de marzo de 2022. En el período entre el 1 de enero de 2022 y 30 de septiembre de 2022, se consideran 6 meses de gastos por este concepto, mientras que, en 2023 se consideran los 9 meses del período
- Las otras ganancias (pérdidas) reflejan un resultado negativo de (M\$343.750), explicado por la baja del inmueble ubicado en Av. Américo Vespucio 1001, en la comuna de Ñuñoa, compensado por las variaciones por reajuste de UF en las propiedades de inversión y las adicionales del período por proyectos de nuevos locales comerciales

Flujo de Efectivo

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$
Flujos procedentes de actividades de operación	5.994.587	7.635.263
Flujos procedentes de actividades de inversión	(1.017.778)	(2.911.893)
Flujos procedentes actividades de financiación	(3.125.198)	(3.132.373)
Flujo neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.851.611	1.590.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4.675.347	6.102.470

Análisis

- Al 30 de septiembre de 2023 el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo alcanzó un valor M\$4.675.347, el cual es M\$1.427.123 menor al saldo de efectivo al 30 de septiembre de 2022. La variación se explica al analizar las distintas procedencias de flujos, según se detalla a continuación:
- En términos de **flujos por actividades de operación**, presenta una disminución de M\$1.640.676, por efecto de mayores pagos a proveedores, vinculados a la operación y al efecto de la fusión entre Rentas y Desarrollo Baker, Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo
- El **flujo proveniente de actividades de inversión** alcanzó un flujo neto negativo de M\$1.017.778 al 30 de septiembre de 2023, asociado a 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

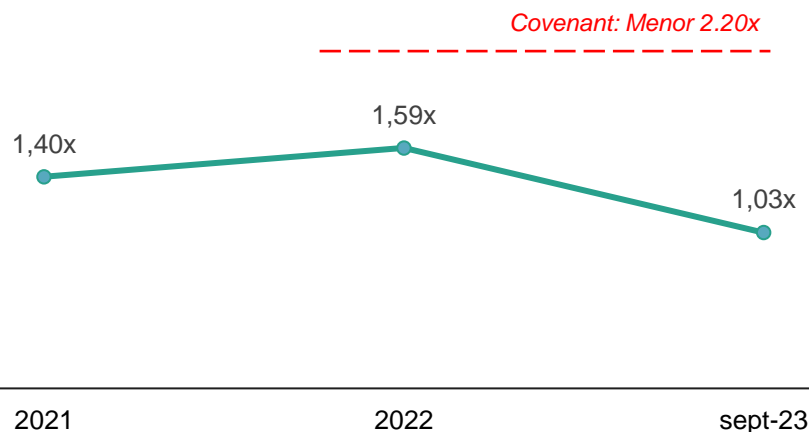
Indicadores	Unidad	30.09.2023	31.12.2022
Indicadores de Liquidez			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	(veces)	0,04	2,41
Indicadores de Endeudamiento			
Pasivo Total / Patrimonio Neto	(veces)	1,55	2,23
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	(veces)	1,03	1,59
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	(veces)	8,00	9,79
EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos	(veces)	N/A	N/A
Indicadores de Composición de Pasivos			
Pasivo Corto Plazo / Pasivo Total	(%)	72,33%	1,49%
Pasivo Largo Plazo / Pasivo Total	(%)	27,67%	98,51%
Deuda Bancaria / Pasivo Total	(%)	70,85%	74,26%
Indicadores de Rentabilidad			
Resultado Ejercicio ¹ / Patrimonio Neto (ROE)	(%)	12,09%	20,40%
Resultado Operacional ¹ / Activo Fijo Neto	(%)	5,18%	5,00%
Indicadores de Resultados			
EBITDA últimos 12 meses	CLP M\$	8.463.692	6.867.992
NOI últimos 12 meses	CLP M\$	10.094.264	8.348.415

1) Considera resultados de últimos 12 meses

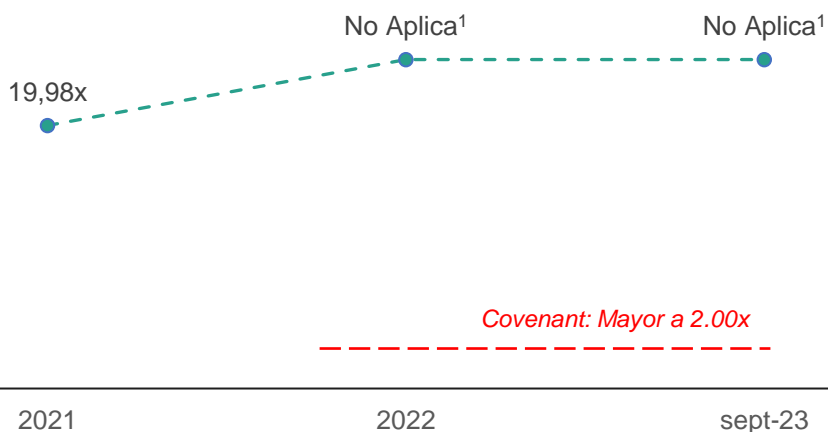
Análisis

- En términos de liquidez, la razón corriente (Activos Corriente/Pasivos Corrientes), se reduce considerablemente a 0,04 veces al 30 de septiembre de 2023. Esto se explica por la clasificación de la deuda financiera (otros pasivos financieros corrientes) en el corto plazo, debido al vencimiento del crédito bancario con Scotiabank en abril de 2024. Actualmente Baker está evaluando las propuestas de refinanciamiento recibidas por parte de instituciones financieras. Adicionalmente, la empresa cuenta con líneas de bonos inscritas en la CMF por UF 2.000.000, siendo otra alternativa para el refinanciamiento de los pasivos
- En términos de endeudamiento, se observa una reducción relevante en el indicador de apalancamiento (Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto), el cual se reduce de 1,59x a 1,03x. El principal motivo de esta reducción se debe al fortalecimiento patrimonial generado por la fusión de Rentas y Desarrollo Baker con Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, que aportó al balance de Baker 8 inmuebles sin deuda financiera, lo cual se evidencia en el aumento de patrimonio neto por M\$23.685.711 en comparación al 31 de diciembre de 2022
- La composición de pasivos presenta cambios relevantes, debido a la clasificación de la deuda bancaria en el pasivo corriente. Con esto, al 30 de junio de 2023, el pasivo de corto plazo representa el 72,33% de los pasivos totales, mientras que el restante 27,67% corresponde a los pasivos de largo plazo, principalmente pasivos por impuesto diferido
- A nivel de rentabilidad, la rentabilidad sobre patrimonio (ROE) al 30 de septiembre de 2023, presenta un ajuste en comparación al 31 de diciembre de 2022, explicado por el menor resultado del ejercicio en los últimos 12 meses, explicado por la baja de Propiedades de Inversión del inmueble ubicado en Av. Américo Vesputio 1001, en la comuna de Ñuñoa. En términos de rentabilidad sobre activo fijo neto (ROA), la rentabilidad se mantiene en niveles similares a las del cierre del año 2022

Deuda financiera neta / Patrimonio



EBITDA / Gastos Financieros Netos



Análisis

- Rentas y Desarrollo Baker mantiene vigente un crédito bancario con Scotiabank por UF 2.000.000, con vencimiento en abril de 2024
- **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 2023, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación Deuda Financiera Neta / Patrimonio de 1,03 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 2023, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación EBITDA / Gastos Financieros Netos indeterminada, debido a que la sociedad presenta gastos financieros netos positivos (ingresos financieros mayores a gastos financieros), 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	Renta Inmobiliaria 30.09.2023 M\$	Desarrollo Inmobiliario ¹ 30.09.2023 M\$	Total 30.09.2023 M\$
Ingresos de Operación	8.418.351	561.082	8.979.434
Costos de Operación	(2.843.868)	(97.835)	(2.941.703)
EBITDA	5.574.483	463.247	6.037.730
Depreciación y amortizaciones	-	-	-
Resultado de Explotación	5.574.483	463.247	6.037.731
Otros, Ingresos por función	92.437	0	92.437
Ingresos financieros	238.185	29.950	268.135
Gasto financiero neto	(132.151)	(3)	(132.154)
Otras ganancias (perdidas)	(431.234)	87.484	(343.750)
Resultado por unidad de reajuste	(2.105.957)	667	(2.105.291)
Resultado fuera de explotación	(2.338.721)	118.098	(2.220.623)
Resultado antes de impuesto	3.235.762	581.345	3.817.108
Gastos por impuestos a las ganancias	(909.668)	(151.757)	(1.061.425)
Ganancia	2.326.095	429.588	2.755.683

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 2023, 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.

1) Considera los inmuebles que eran propiedad de Diguillín Desarrollo y Trancura Desarrollo, que fueron incorporados a Rentas y Desarrollo Baker, luego de la fusión entre las 3 sociedades, siendo Baker la sociedad absorbente. Las cifras consideran los resultados desde el 1 de julio de 2023 al 30 de septiembre de 2023

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 a tasa fija, con vencimiento en abril de 2024, el cual se espera refinanciar en su vencimiento en las condiciones de mercado que se encuentren vigentes en dicha fecha, 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 91% 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-, otorgada tanto por Feller Rate y Humphreys
- El restante 9% 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, con vencimiento en abril de 2024. 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



PATRICIO ÁBALOS

Gerente Inmobiliario

patricio.abalos@bakercomercial.cl



PABLO ULLOA

Gerente Administración y Finanzas

pablo.ulloa@bakercomercial.cl

Tel: +56 9 8410 1699



PETROBRAS



BAKER

COMERCIAL

www.bakercomercial.cl

