



# Análisis Razonado 4Q2023

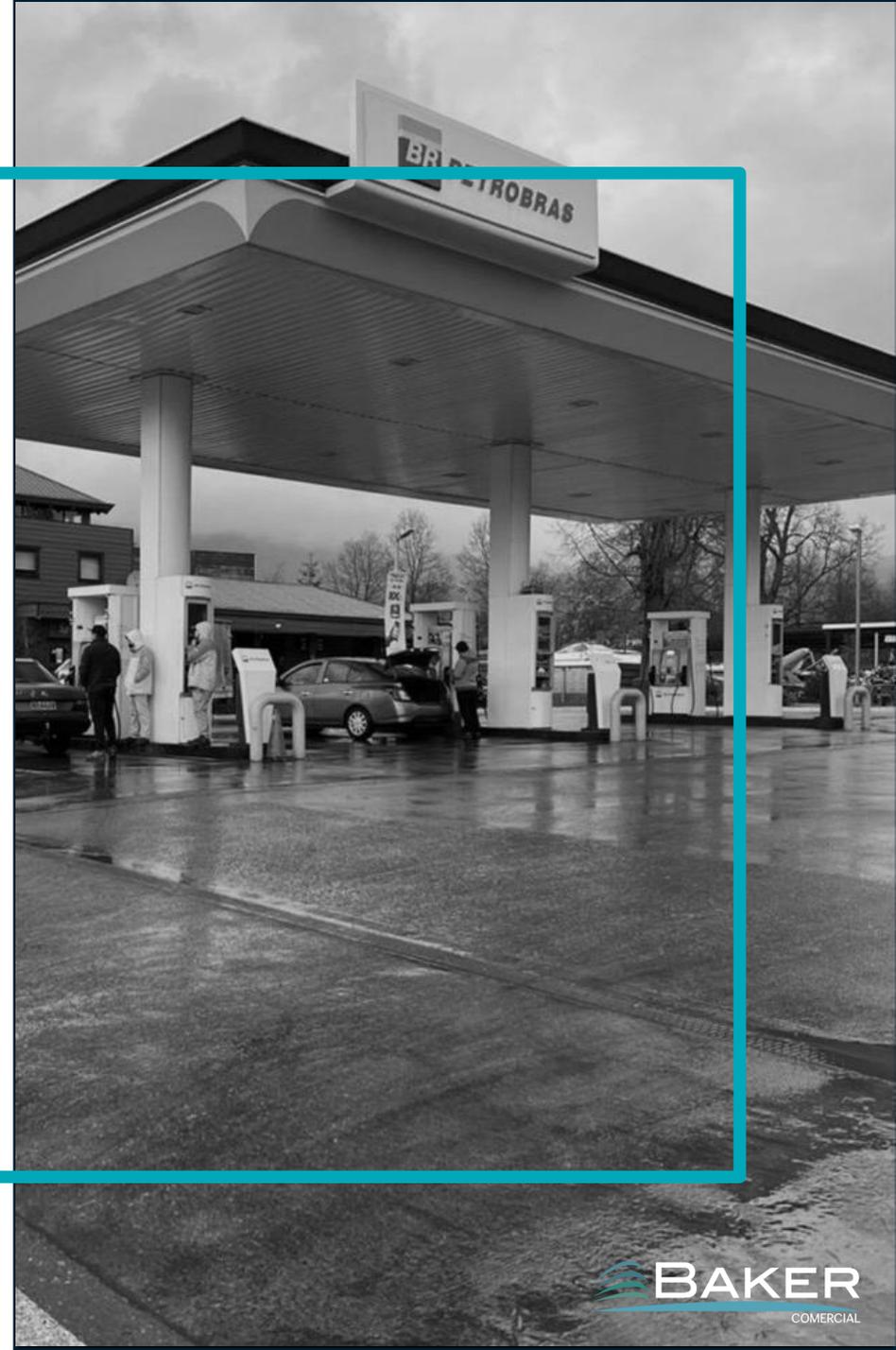
## Rentas y Desarrollo Baker



# Tabla de contenidos

**01. Antecedentes del Negocio**

02. Análisis de Resultados 4Q2023



# Antecedentes del Negocio | Antecedentes Generales

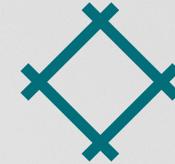
- Baker es una empresa de renta inmobiliaria, cuyo portafolio está compuesto por Estaciones de Servicio (EDS), tiendas de conveniencia y espacios comerciales, con el objetivo de generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo
- Baker cuenta con 90 contratos de arriendo de largo plazo con Esmax Distribución (Esmax), el tercer distribuidor de combustible más grande de Chile bajo la marca de Petrobras. 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 m<sup>2</sup>  
GLA



91%  
Renta de  
Esmax



15 años  
Plazo promedio  
remanente con  
Esmax



9%  
Rentas  
complementarias



UF 4.719k  
Activos<sup>1</sup>



UF 284k  
NOI<sup>2</sup>

Humphreys  
CALIFICADORA DE RIESGO

Feller Rate  
Clasificadora  
de Riesgo

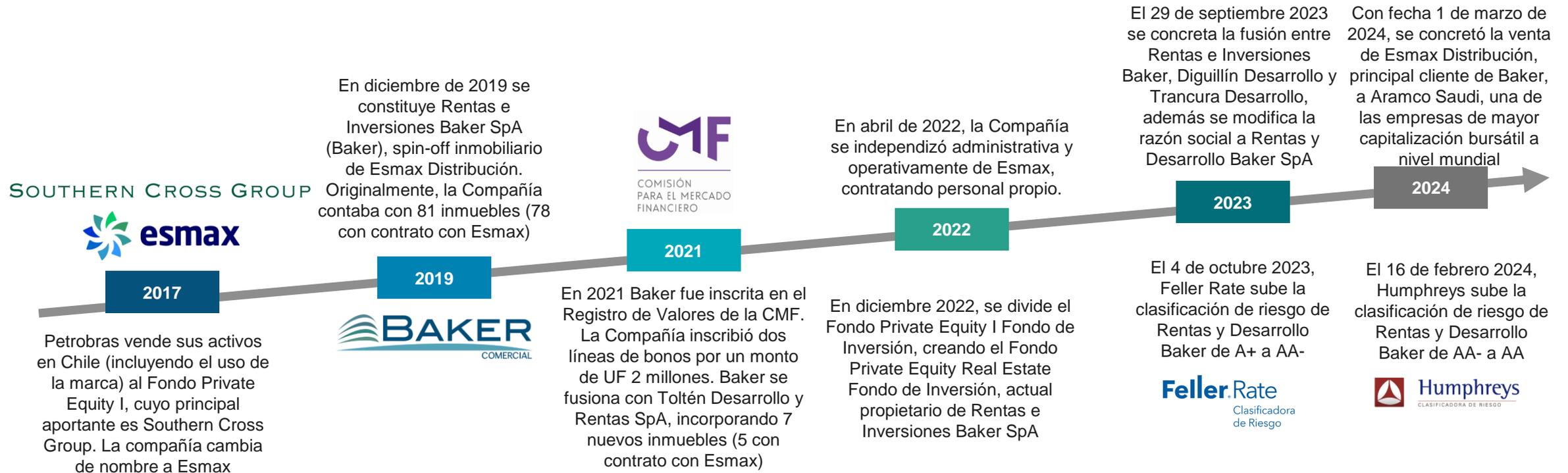
AA/AA-  
Clasificación de  
riesgo

1) Información al 31 de diciembre de 2023

2) Corresponde a los ingresos menos los gastos inmobiliarios del 2023

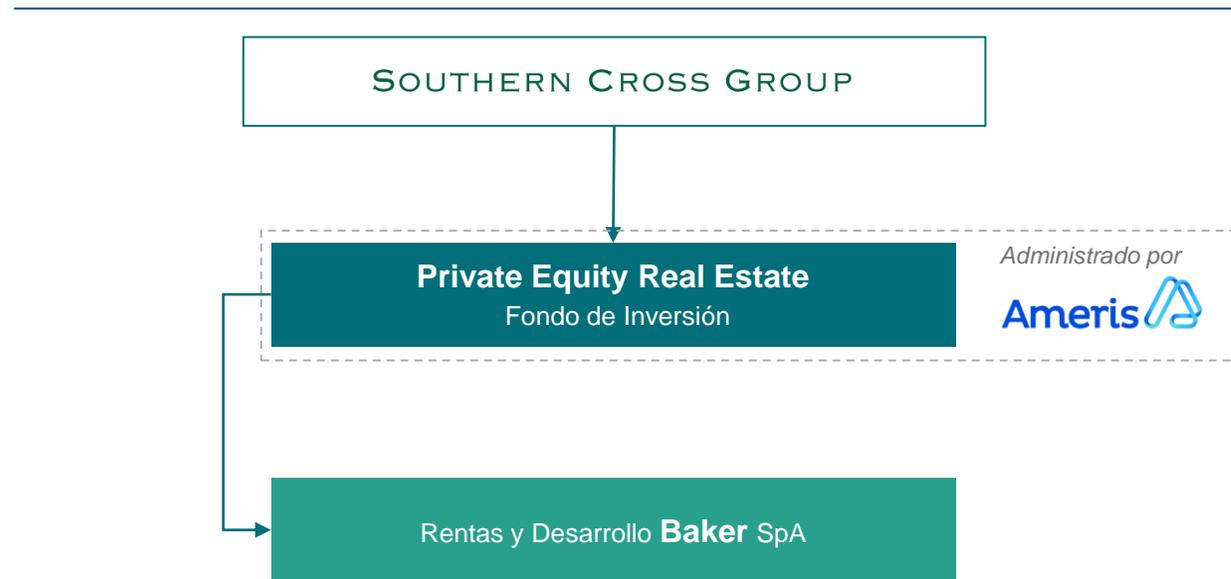
# Antecedentes del Negocio | Hechos Relevantes

- 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
- El 4 de octubre de 2023, Feller Rate subió la clasificación de riesgo de Rentas y Desarrollo Baker de A+ a AA-
- El 16 de febrero de 2024, Humphreys subió la clasificación de riesgo de Rentas y Desarrollo Baker de AA- a AA

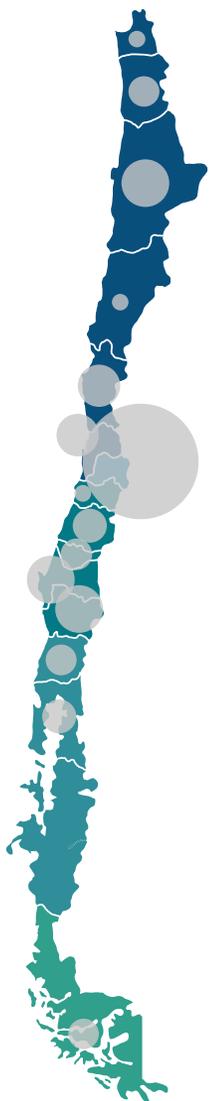


- Baker es propiedad en un 100% de Private Equity Real Estate Fondo de Inversión (el Fondo), fondo público administrado por Ameris Capital AGF y cuyo principal aportante es Southern Cross Group

## Estructura vigente al 31 de diciembre de 2023



# Antecedentes del Negocio | Diversificación Geográfica

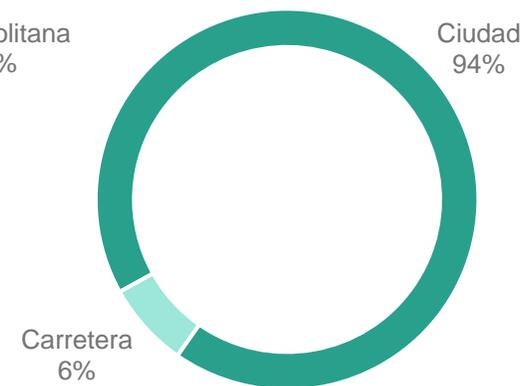
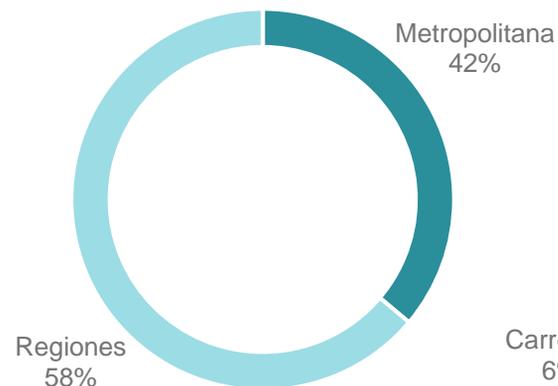
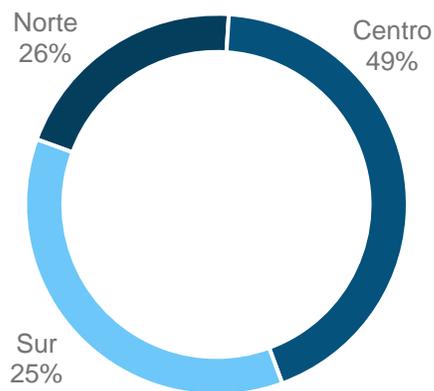


- 1 Arica y Parinacota
- 2 Tarapacá
- 7 Antofagasta
- 1 Atacama
- 6 Coquimbo
- 6 Valparaíso
- 36 Metropolitana
- 1 O'Higgins
- 4 Maule
- 3 Ñuble
- 8 Biobío
- 7 La Araucanía
- 2 Los Ríos
- 4 Los Lagos
- 2 Magallanes

- 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 (CAGR<sup>1</sup> 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 combustible<sup>2</sup> y el tercer mayor operador de tiendas de conveniencia<sup>3</sup> 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

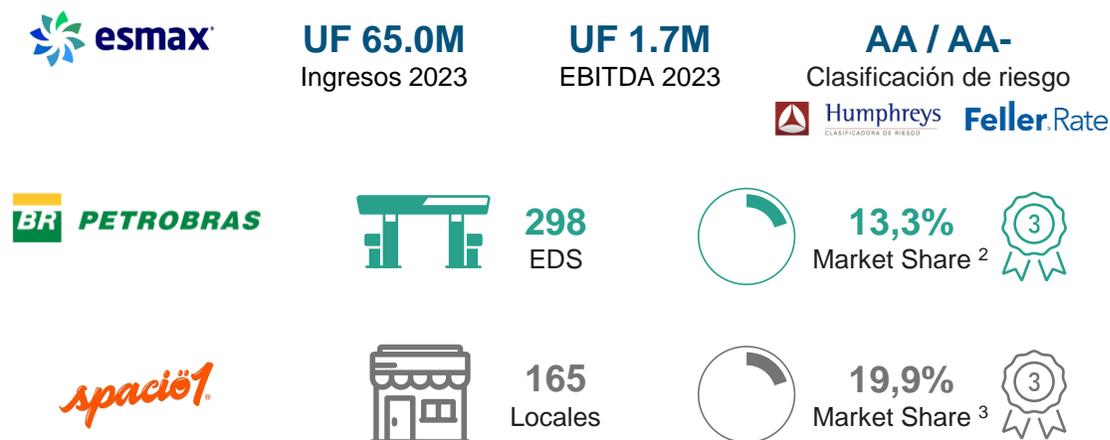
## Perfil de vencimiento de contratos de Esmax (UF)



## Rentas anualizadas

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

## Arrendatario ancla con una sólida posición financiera (2023)



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 a diciembre de 2022.

## Hechos destacados

- La deuda financiera de la Compañía al 31 de diciembre equivale a UF 2,0 millones (*Loan to Value 42,38%*; 1,03x patrimonio)
- Este pasivo está estructurado en un solo crédito bancario con garantías hipotecarias, el cual ya cuenta con la formalización de una renovación por parte de Scotiabank por un plazo de 3 años adicionales, a partir del 12 de abril de 2024 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	-	-
Series	A, B	-
Covenant (DFN/Pat.)	< 2,2x	
Covenant (EBITDA/Gto. Fin.)	> 2,5x	

1) DFN: Deuda Financiera Neta

## Deuda financiera (al 31 de Diciembre 2023)

Acreedor	Scotiabank
Monto <sup>1</sup>	UF 2.000.000
Tasa de interés Variable	TAB 90/180 + 0,95%
Estructura	Sólo Intereses
Vencimiento	12 de Abril de 2027
LTV	42,38%
DFN / Patrimonio	1,03x
DFN / EBITDA	8,56x

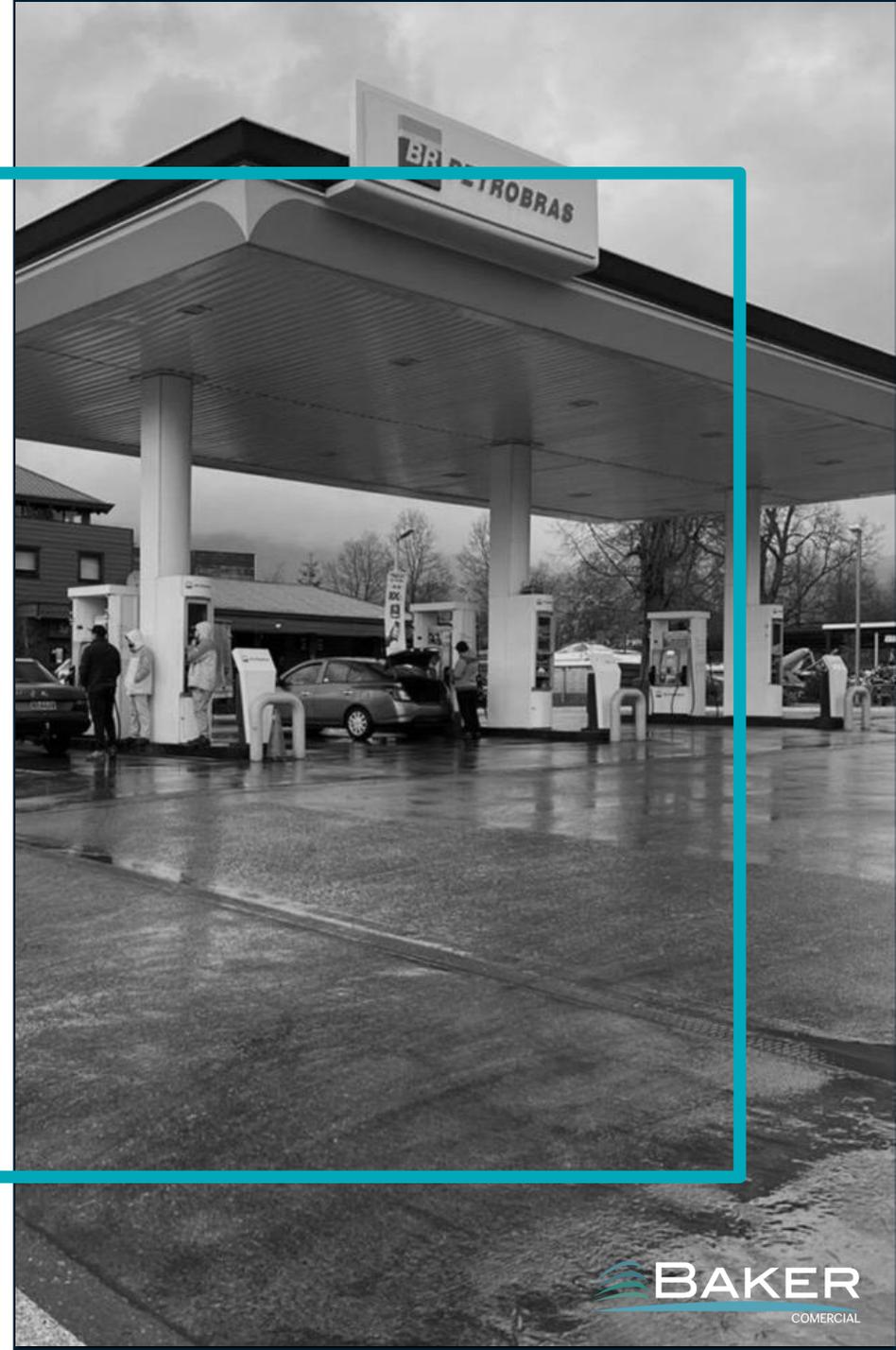
## Clasificaciones de riesgo

	Rating	Perspectiva	Fecha
Humphreys CLASIFICADORA DE RIESGO	AA	Estable	Febrero 2024
FellerRate Clasificadora de Riesgo	AA-	Estable	Octubre 2023

# Tabla de contenidos

01. Antecedentes del Negocio

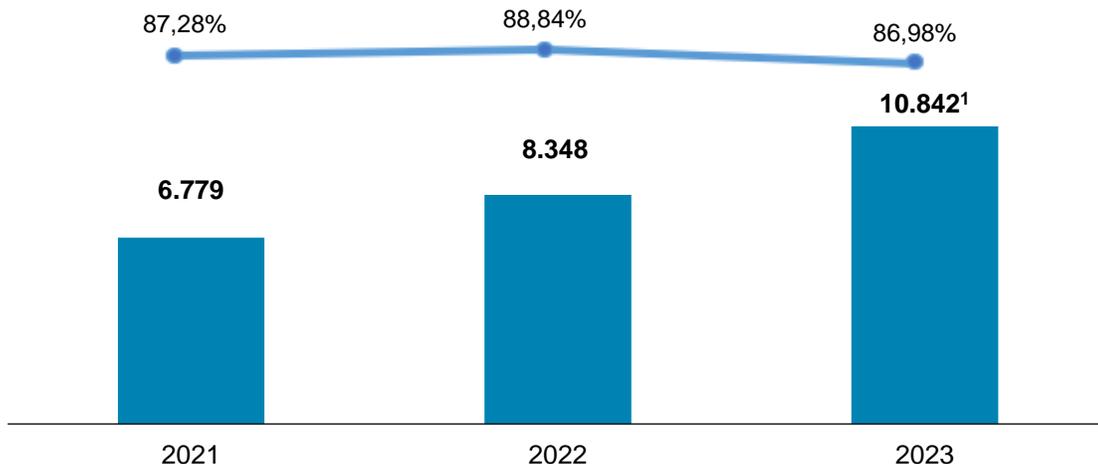
**02. Análisis de Resultados 4Q2023**



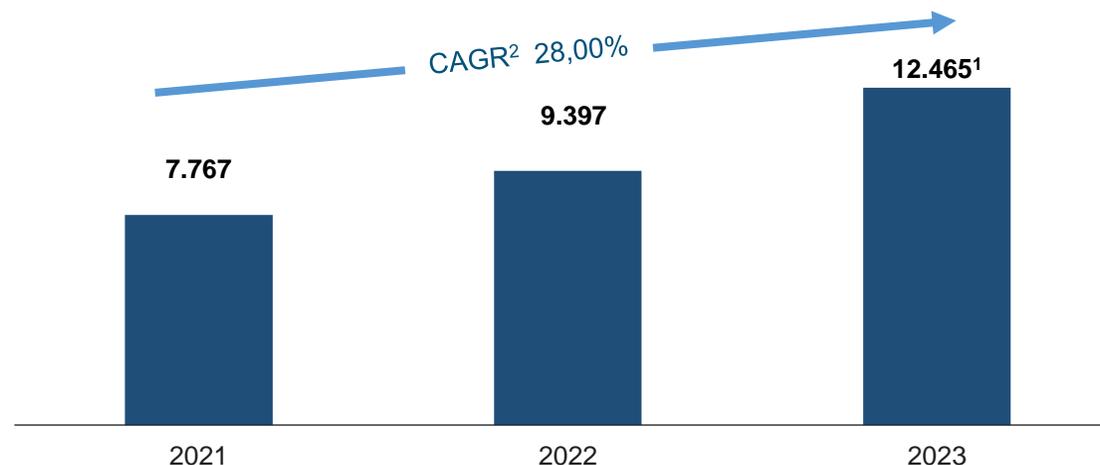
## Resultados 4Q2023

- Los ingresos del 2023 alcanzan los MM\$12.465, lo que representa un aumento del 32,64% 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 31 de diciembre 2023, se consideran 6 meses de ingresos de las sociedades absorbidas en Rentas y Desarrollo Baker. Si no se considera este efecto, los ingresos aumentan un 20,85%, explicado por aumento en la UF y la incorporación de nuevos arrendatarios durante el año 2023
- En términos de NOI, al 2023 el margen en relación a los ingresos es del 86,98%. 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 66,10% (73,09% en 2022), explicado principalmente por gastos legales y asesorías no recurrentes relacionados al proceso de fusión entre Baker, Diguillín y Trancura.

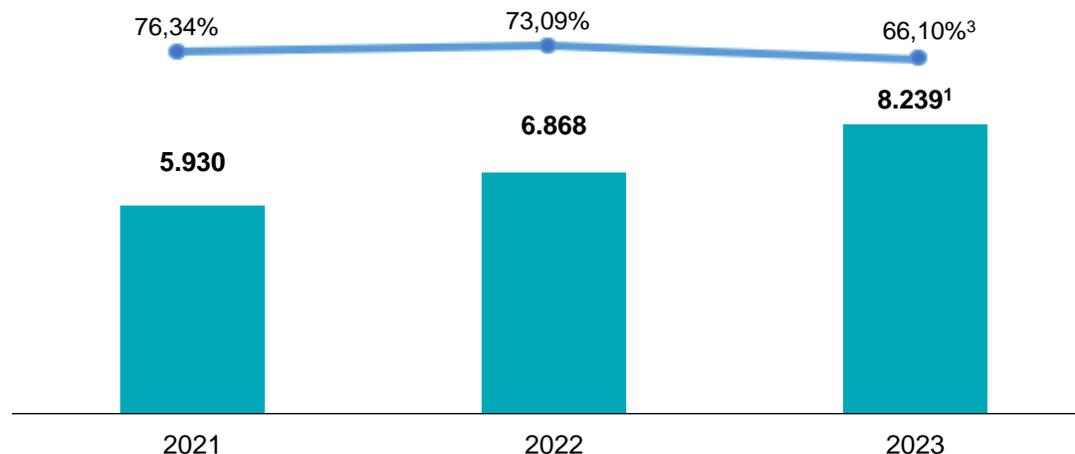
## Evolución NOI y Margen NOI (millones de pesos)



## 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 2021 al 2023 / 3) EBITDA fue inferior a lo esperado debido a gastos de servicios legales y asesorías no recurrentes relacionados al proceso de fusión entre Baker, Diguillín y Trancura.

## Activos

ACTIVOS	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.011.212	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	126.743	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.978	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	67.405	62.134
Activos disponibles para la venta	1.898.956	-
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>5.123.294</b>	<b>3.393.964</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedades de inversión	168.060.516	133.367.608
<b>Activos no corrientes totales</b>	<b>168.060.516</b>	<b>133.367.608</b>
<b>Total de activos</b>	<b>173.183.810</b>	<b>136.761.572</b>

## Análisis

- El total de activos al 31 de diciembre de 2023 asciende a M\$173.183.810, lo cual representa un aumento de M\$36.422.238 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\$3.011.212, 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 la totalidad de los saldos con deudores comerciales se mantiene vigente o en el tramo menor a 30 días de antigüedad

## Pasivos

PASIVOS	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>Pasivos corrientes</b>		
Otros pasivos financieros, corrientes	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.006.365	720.858
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	563.516	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	123.314	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	4.959
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>1.693.195</b>	<b>1.408.945</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros pasivos financieros, no corrientes	73.145.720	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	29.590.011	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	3.960
<b>Pasivos no corrientes totales</b>	<b>102.735.731</b>	<b>92.973.162</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital pagado	12.679.233	9.492.478
Ganancias acumuladas	56.075.651	32.886.987
<b>Patrimonio neto total</b>	<b>68.754.884</b>	<b>42.379.465</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio neto</b>	<b>173.183.810</b>	<b>136.761.572</b>

## Análisis

- A nivel de pasivos corrientes, al 31 de diciembre de 2023 ascienden a M\$1.693.195, lo cual representa un incremento de M\$284.250 con respecto al 31 de diciembre de 2022, explicado principalmente por un mayor saldo de cuentas por pagar, vinculado al inicio del desarrollo de nuevos proyectos en los inmuebles de la compañía
- A nivel de pasivos no corrientes, al 31 de diciembre de 2023 ascienden a M\$102.735.731, lo cual representa un incremento de M\$9.762.569 con respecto al 31 de diciembre de 2022, explicado por el efecto del aumento en la unidad de fomento en la deuda financiera, la cual en términos reales se mantiene sin variación con respecto al período anterior
- Los pasivos financieros, no corrientes, corresponden al financiamiento vigente con Scotiabank, el cual fue renovado hasta el año 2027
- También dentro de pasivos no corrientes, existe un incremento de M\$6.704.586 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 inmuebles que formaban parte del portafolio de Diguillín y Trancura, y su consiguiente efecto en impuestos diferidos
- En términos de patrimonio, al 31 de diciembre de 2023 se observa un aumento de M\$26.375.419 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	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12.465.531	9.509.483
<b>Ganancia bruta</b>	<b>12.465.531</b>	<b>9.509.483</b>
Otros ingresos, por función	122.593	39.364
Gasto de administración	(4.225.820)	(2.881.825)
Otras ganancias (pérdidas)	5.635.130	13.010.107
Ingresos financieros	380.921	431.472
Costos financieros	(138.465)	(176.937)
Resultado por unidades de reajuste	(3.264.753)	(7.918.546)
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>10.975.137</b>	<b>12.013.118</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.029.746)	(3.365.566)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>7.945.391</b>	<b>8.647.552</b>
<b>EBITDA últimos 12 meses</b>	<b>8.239.711</b>	<b>6.867.992</b>
<b>NOI últimos 12 meses</b>	<b>10.200.188</b>	<b>8.348.415</b>

## Análisis

- Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2023 ascienden a M\$12.465.531, lo que implica un incremento de M\$2.956.048 con respecto al 31 de diciembre 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. 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\$1.343.995 con respecto al 31 de diciembre de 2022, alcanzando los M\$4.225.820 al 31 de diciembre 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 y Desarrollo Baker 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 31 de diciembre de 2022, se consideran 9 meses de gastos por este concepto, mientras que, en 2023 se consideran los 12 meses del período
- Las otras ganancias (pérdidas) reflejan un resultado positivo de M\$5.635.130, por efectos de valorización de las Propiedades de Inversión de la compañía

## Flujo de Efectivo

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Flujos procedentes de actividades de operación	7.561.431	9.721.083
Flujos procedentes de actividades de inversión	(1.735.490)	(4.170.536)
Flujos procedentes actividades de financiación	(5.638.465)	(7.238.284)
<b>Flujo neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>187.475</b>	<b>(1.687.737)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>3.011.212</b>	<b>2.823.736</b>

## Análisis

- Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo alcanzó un valor M\$3.011.212, el cual es M\$187.476 mayor al saldo de efectivo al 31 de diciembre 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\$2.159.652, 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\$1.735.490 al 31 de diciembre 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\$5.500.000

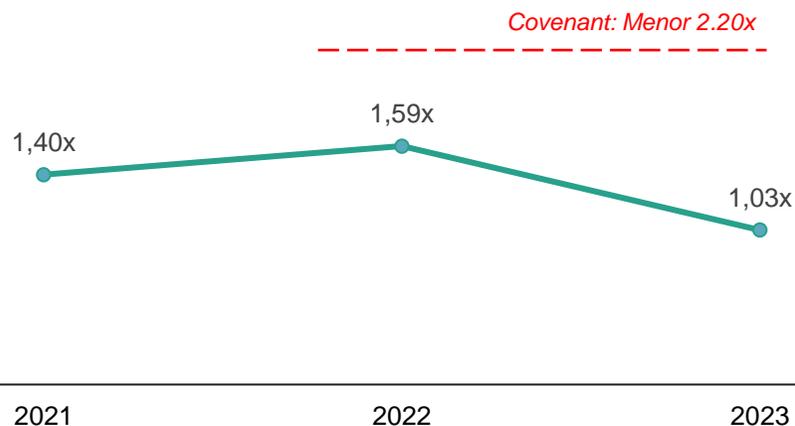
## Indicadores Financieros

Indicadores	Unidad	31.12.2023	31.12.2022
<b>Indicadores de Liquidez</b>			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	(veces)	3,02	2,41
<b>Indicadores de Endeudamiento</b>			
Pasivo Total / Patrimonio Neto	(veces)	1,52	2,23
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	(veces)	1,03	1,59
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	(veces)	8,51	9,79
EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos	(veces)	N/A	N/A
<b>Indicadores de Composición de Pasivos</b>			
Pasivo Corto Plazo / Pasivo Total	(%)	1,62%	1,49%
Pasivo Largo Plazo / Pasivo Total	(%)	98,38%	98,51%
Deuda Bancaria / Pasivo Total	(%)	70,04%	74,26%
<b>Indicadores de Rentabilidad</b>			
Resultado Ejercicio / Patrimonio Neto (ROE)	(%)	11,56%	20,40%
Resultado Operacional / Activo Fijo Neto	(%)	4,97%	5,00%
<b>Indicadores de Resultados</b>			
EBITDA últimos 12 meses	CLP M\$	8.239.711	6.867.992
NOI últimos 12 meses	CLP M\$	10.842.297	8.348.415

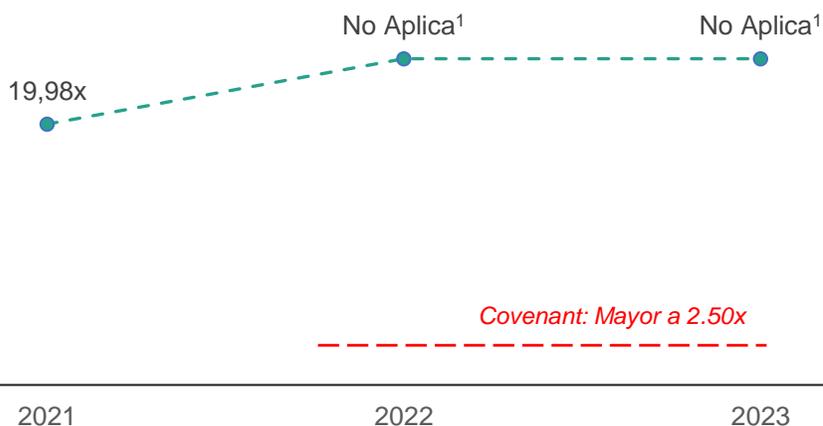
## Análisis

- En términos de liquidez, la razón corriente (Activos Corriente/Pasivos Corrientes), aumenta a 3,02 veces al 31 de diciembre de 2023 respecto a 2,41 veces a la misma fecha el año anterior
- 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\$26.375.419 en comparación al 31 de diciembre de 2022
- Con el refinanciamiento de la deuda bancaria, la composición de pasivos no muestra cambios relevantes. Al 31 de diciembre de 2023, el pasivo de corto plazo representa el 1,62% de los pasivos totales, mientras que el restante 98,38% corresponde a los pasivos de largo plazo
- A nivel de rentabilidad, la rentabilidad sobre patrimonio (ROE) al 31 de diciembre 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 Vespucio 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, renovado 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 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 2,50 veces

Al 31 de diciembre 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 31.12.2023 M\$	Desarrollo Inmobiliario <sup>1</sup> 31.12.2023 M\$	Total 31.12.2023 M\$
Ingresos de Operación	11.333.021	1.132.510	12.465.531
Gastos de Administración	(4.125.290)	(100.530)	(4.225.820)
<b>EBITDA</b>	<b>7.207.731</b>	<b>1.031.980</b>	<b>8.239.711</b>
Depreciación y amortizaciones	-	-	
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>7.207.731</b>	<b>1.031.980</b>	<b>8.239.711</b>
Otros, Ingresos por función	122.593	0	122.593
Ingresos financieros	369.233	11.688	380.921
Gasto financiero neto	(138.396)	(69)	(138.465)
Otras ganancias (perdidas)	6.200.663	(565.533)	5.635.130
Resultado por unidad de reajuste	(3.265.093)	340	(3.264.753)
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>10.496.731</b>	<b>478.406</b>	<b>10.975.137</b>
Gastos por impuestos a las ganancias	(2.949.976)	(79.770)	(3.029.746)
<b>Ganancia</b>	<b>7.546.755</b>	<b>398.636</b>	<b>7.945.391</b>

## 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 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.

## 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, el cual fue renovado 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 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 y AA-, otorgada tanto Humphreys y Feller Rate, respectivamente
- 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, el cual fue renovado 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



**ALBERTO CORONA**

Gerente General

[alberto.corona@bakercomercial.cl](mailto:alberto.corona@bakercomercial.cl)



**PABLO ULLOA**

Gerente Administración y Finanzas

[pablo.ulloa@bakercomercial.cl](mailto:pablo.ulloa@bakercomercial.cl)

Tel: +56 9 8410 1699



PETROBRAS



# BAKER

COMERCIAL

[www.bakercomercial.cl](http://www.bakercomercial.cl)