	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-06-23	A+	Estables
22-06-22	A+	Estables
Línea Bonos 1064, 1065 - A, B, Linea		
30-06-23	A+	Estables
22-06-22	A+	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "A+" LA SOLVENCIA DE RENTAS E INVERSIONES BAKER S.P.A. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

5 JULIO 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "A+" la clasificación de la solvencia y las líneas de bonos de Rentas e Inversiones Baker S.p.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "A+" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Rentas e Inversiones Baker SpA. refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

Baker participa en el desarrollo de activos de renta inmobiliaria, principalmente bajo el formato de estaciones de servicios a lo largo del país.

Al cierre del primer trimestre de 2023, los ingresos operacionales de la entidad alcanzaron los $2.634 millones, registrando un alza de 22,2% en comparación a marzo 2022. Este se debió, igualmente, a nuevos contratos de renta, al cobro de servicios básicos y al incremento de la inflación.

En tanto, durante el mismo periodo, el Ebitda generado por la compañía se incrementó en 3,2%, comparado con el mismo trimestre de 2022, hasta alcanzar los $1.843 millones. El menor crecimiento del Ebitda respecto al de los ingresos se debe a los mayores gastos en seguridad, servicios básicos, contratación de personal y arriendo de oficina. Con ello, el margen Ebitda disminuyó, llegando a un 70,0%, desde el 82,9% obtenido a marzo 2022.

La estabilidad en los flujos y recaudación inherentes a la industria de rentas ha permitido que la generación de flujos de caja neto de la operación ajustado (FCNOA) se mantenga acorde con los rangos esperados. A marzo de 2023, el FCNOA alcanzó los $1.629 millones, aumentando un 34,5% respecto a marzo de 2022, debido principalmente a mayores recaudaciones de arriendos.

Lo anterior compensó, en parte, el mayor nivel de deuda, generando que el indicador de cobertura de FCNOA (anualizado) sobre deuda financiera se situara en 13,7% a marzo de 2023 (12,2% a marzo de 2022 y 13,8% a fines de 2022).

Durante 2021, Baker refinanció su deuda con Scotiabank y adquirió un nuevo préstamo con la misma entidad, aumentando así sus obligaciones financieras. A marzo de 2023, la deuda financiera llegó a $71.056, levemente superior (1,4%) a lo presentado a diciembre de 2022, debido a la variación positiva de la UF.

La base patrimonial de Baker ha presentado un comportamiento dispar en el período analizado, con un mínimo de $30.783 millones y un máximo de $60.822 millones. A marzo de 2023, el patrimonio se situó en los $40.987 millones, siendo un 3,3% inferior al del cierre de 2022, lo que se explica por el resultado del ejercicio deficitario y el reparto de dividendos realizado durante el trimestre.

Los efectos mencionados, tanto en la deuda financiera como en el patrimonio, ocasionaron que el indicador leverage financiero presentara un comportamiento dispar durante el periodo evaluado; no obstante, tanto a diciembre de 2022 como a marzo 2023, este se mantuvo en las 1,7 veces.

En el primer cuarto de 2023, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda no presentó variaciones, manteniéndose en las 10,1 veces en comparación a diciembre de 2022. Por su parte, la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros aumentó marginalmente, desde las 37,5 veces a fines de 2022 hasta las 37,7 veces al cierre del primer trimestre de 2023.

La empresa cuenta con una liquidez "Satisfactoria". Esto considera, a marzo de 2023, un nivel de caja de $3.300 millones, una generación de FCNOA y Ebitda anualizados, por

$9.707 millones y $6.685 millones, respectivamente. Ello, en comparación con los niveles de inversión proyectados para el periodo, sumado al pago de dividendos acorde con lo informado por la empresa.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera la expectativa de Feller Rate de una adecuada composición de financiamiento de su plan de inversiones y la dependencia de sus flujos de su mayor locatario, Esmax Distribución, junto con el mantenimiento de una satisfactoria posición financiera.

ESCENARIO DE BAJA: Este se podría gatillar ante una mayor agresividad en sus políticas financieras, debilitando los indicadores de cobertura de forma estructural o ante una disminución en la calidad crediticia de su principal locatario.

ESCENARIO DE ALZA: Este se podría generar ante el fortalecimiento de su endeudamiento financiero a través de un incremento en su base patrimonial, además de indicadores crediticios de cobertura impulsados por una evolución positiva de la generación de caja operacional.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Thyare Garín – Analista principal
- Felipe Pantoja – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Felipe Acevedo - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad