	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Oct-23	AA-	Estables
Jun-23	A+	Estables
Línea Bonos 1064, 1065 - A, B, Linea		
Oct-23	AA-	Estables
Jun-23	A+	Estables

FELLER RATE SUBE A "AA-" LA SOLVENCIA DE RENTAS E INVERSIONES BAKER S.P.A. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

5 OCTOBER 2023 - SANTIAGO, CHILE

Tras la aprobación de la absorción de las sociedades Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, Feller Rate subió desde "A+" hasta "AA-" la clasificación de riesgo asignada a la solvencia y las líneas de bonos de Rentas e Inversiones Baker SpA (Baker). Las perspectivas son "Estables".

Con fecha 29 de septiembre de 2023, la Junta Extraordinaria de Accionistas aprobó la fusión por incorporación de Rentas e Inversiones Baker SpA (sociedad absorbente) con Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA (sociedades absorbidas), manteniéndose como único accionista Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

El perfil de negocio se mantuvo en la categoría "Satisfactorio". Ello incorpora que Baker participa en el desarrollo de activos de renta inmobiliaria, principalmente bajo el formato de estaciones de servicios a lo largo del país -cuyo principal cliente es Esmax Distribución (clasificado en "AA-/Estables" por Feller Rate)-, además de considerar y una vacancia acotada de un 0,2% al segundo trimestre de 2023.

Cabe mencionar que la fusión incrementa la superficie arrendable de Baker hasta los 291.122 m^2 (274.105 m^2 previo a la fusión), lo que contempla la incorporación de 7 estaciones de servicios ubicadas en la Región Metropolitana, que le permiten una mayor generación de flujos, con un incremento de los ingresos de un 21,2% estimado a nivel proforma respecto a junio de 2023, dado que todas se encuentran en la actualidad arrendadas, igualmente, a Esmax.

Lo anterior implica una mayor concentración de los ingresos provenientes de su principal cliente, el cual aumenta desde un 88% a junio de 2023 a un 91% posterior a la fusión. No obstante, ello se ve compensado, en parte, por la mantención de contratos a largo plazo -con un periodo remanente en torno a los 15 años, con sus respectivas cláusulas de salida- y la importancia de los activos para la operación de Esmax.

La fusión permitió un fortalecimiento de la posición financiera dentro de su clasificación "Satisfactoria". Ello, producto de una disminución en su indicador de endeudamiento financiero, ante la absorción de compañías que no posen obligaciones financieras y que incrementan en un 58,3% la base patrimonial.

En particular, evaluando los estados financieros proforma a junio de 2023, el *leverage* financiero de la entidad disminuye hasta las 1,1 veces, en comparación con las 1,8 veces evidenciadas previo a la fusión. Cabe mencionar que este indicador mostraba un comportamiento sostenido al alza, debido al crecimiento continuo de los pasivos financieros, explicado por los intereses capitalizados y la variación de la UF.

Sumado a lo anterior, a raíz de la incorporación de activos ya en operación, que potencian la generación Ebitda de la compañía, el ratio de cobertura de deuda financiera neta sobre Ebitda se sitúa en las 8,4 veces a nivel proforma a junio de 2023, respecto a las 10,2 veces exhibido por Baker la misma fecha.

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: Se considera poco probable.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: José Manuel Escalona - 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.