	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
25-06-24	AA	Estables
7-05-24	AA	Estables
Línea Bonos 1064, 1065 - Linea		
25-06-24	AA	Estables
7-05-24	AA	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "AA" LA SOLVENCIA DE RENTAS Y DESARROLLO BAKER. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

26 JUNIO 2024 | SANTIAGO, CHILE

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

La clasificación "AA" asignada 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 2024, los ingresos operacionales de la entidad alcanzaron $3.563 millones, registrando un alza de 35,3% respecto a marzo 2023. Lo anterior se debe a la menor base comparativa, producto de los nuevos contratos de renta tras la fusión entre Baker, Diguillín y Trancura, considerando la incorporación de 7 nuevas estaciones de servicio que poseían contratos vigentes con Esmax.

Durante el mismo periodo, el Ebitda generado por la compañía se incrementó en 40,9% comparado con el mismo trimestre de 2023, hasta alcanzar los $2.597 millones. El mayor crecimiento respecto a los ingresos del período se debe a la baja en los gastos de seguridad y mantención, producto de la implementación de planes preventivos y mejores condiciones en los servicios de seguridad tras negociaciones con proveedores. Además, contempla economías de escala y los márgenes de los respectivos activos incorporados. Ello derivó en que el margen Ebitda presentara un alza hasta un 72,9%, desde el 70,0% obtenido a marzo de 2023.

A marzo de 2024, el FCNOA alcanzó los $1.635 millones, con un aumento de 0,4% respecto a la misma fecha del año anterior. Ello no logró compensar el mayor nivel de deuda, generando que el indicador de cobertura de FCNOA (anualizado) sobre deuda financiera se situara en 9,6% en el periodo (13,7% al primer trimestre de 2023), no obstante, se mantiene acorde con los rangos esperados.

A marzo de 2024, la deuda financiera fue de $73.787 millones, levemente superior a la de diciembre de 2023 (+0,9%), debido a la variación positiva de la UF. Esta corresponde en un 100% a préstamos y gastos de comisiones bancarias, y está estructurada totalmente en el largo plazo.

Posterior a los últimos estados financieros publicados, el 12 de abril de 2024, Baker refinanció su crédito con Scotiabank con vencimiento ***bullet*** a tres años con la misma entidad bancaria, modificando a una tasa de interés variable TAB 90/180 + 0,95% y que considera garantía hipotecaria de ciertos inmuebles de la sociedad, por un valor equivalente que permita que el monto del financiamiento represente como máximo el 60% del valor comercial de los inmuebles hipotecados.

A fines de 2023, el patrimonio de la compañía evidenció un crecimiento relevante (+62,2%) respecto a igual periodo del año anterior, situándose en los $68.755 millones. Ello se asocia a la fusión de Baker con Diguillín y Trancura, en términos de capital pagados ($3.187 millones) y ganancias acumuladas ($20.743 millones). Posteriormente, a marzo de 2024, la base patrimonial de la entidad aumentó en 2,2% comparado con el cierre de 2023, alcanzando los $70.245 millones, acorde con las utilidades generadas en el trimestre. Lo anterior permitió que el indicador de endeudamiento financiero presentara una mayor holgura, pasando de 1,7 veces en diciembre de 2022 a 1,1 veces a fines de 2023, manteniéndose en marzo de 2024.

Cabe mencionar que Diguillín y Trancura no poseían carga financiera al momento de la absorción por parte de Baker, lo cual permitió que el indicador de deuda financiera sobre Ebitda no se viera presionado, exhibiendo 8,5 veces en 2023 y 7,9 veces al primer

cuarto de 2024 (10,1 veces en 2022), manteniéndose en rangos acorde con la clasificación asignada. Por su parte, la cobertura de intereses financieros ha mostrado holgura históricamente, con 70,2 veces a marzo de 2024; no obstante, se espera que este índice se sitúe en torno a las 5,0 veces en consideración de las nuevas condiciones de tasa del crédito refinanciado.

La empresa cuenta con una liquidez calificada en "Satisfactoria". Esto considera, a marzo de 2024, un nivel de caja de $2.736 millones, una generación de FCNOA y Ebitda anualizados por $7.091 millones y $8.994 millones, respectivamente. Ello, en comparación con los niveles de inversión proyectadas para el periodo por UF 70.000, sumado al pago de dividendos acorde con lo informado por la empresa.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera 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: 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