	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Jun-24	AA	Estables
May-24	AA	Estables
Línea Bonos 1064, 1065 - Linea		
Jun-24	AA	Estables
May-24	AA	Estables
Línea Bonos En Proceso[10a], En Proceso[30a] - Linea		
Nov-24	AA	Estables

FELLER RATE ASIGNA "AA" A LOS NUEVOS BONOS DE RENTAS Y DESARROLLO BAKER. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

14 NOVEMBER 2024 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate asignó "AA" a las líneas de bonos de Rentas y Desarrollo Baker S.p.A. en proceso de inscripción. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Rentas y Desarrollo Baker SpA (Baker) refleja un perfil de negocios calificado en "Satisfactorio" y una posición financiera categorizada en "Satisfactoria".

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

A junio de 2024, los ingresos de Baker alcanzaron los $7.115 millones, mostrando un avance del 32,6% con respecto a junio de 2023. Ello se debe a una menor base comparativa, producto de los nuevos contratos de renta tras la fusión entre Baker, Diguillín y Trancura, que considera la incorporación de 7 nuevas estaciones de servicio a nivel consolidado, las cuales poseían contratos vigentes con Esmax.

A igual periodo, los costos operacionales se incrementaron un 10,0% en comparación al primer semestre de 2023. Este menor crecimiento en comparación a los ingresos permitió que el Ebitda de la compañía evidenciara un crecimiento anual del 44,25% situándose en los $5.099 millones.

Lo anterior considera, que durante 2023, se incurrieron en gastos no recurrentes asociados a servicios legales y asesorías relacionados al proceso de fusión, sumado a que se observó una 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, incorpora economías de escala y los márgenes de los respectivos activos incorporados.

Consecuentemente, derivó en que el margen Ebitda presentara un alza hasta un 71,8%, desde el 65,8% obtenido a junio de 2023.

Por su parte la generación de FCNOA evidenció a junio de 2024 un crecimiento anual del 18,1%, situándose en los $2.745 millones, debido a un relevante crecimiento en los cobros. Ello no logró compensar el mayor nivel de deuda, generando que el indicador de cobertura de FCNOA (anualizado) sobre deuda financiera se situara en un 10,0% en el periodo (12,8% a junio de 2023), no obstante, se mantuvo acorde con los rangos esperados.

La deuda financiera a junio de 2024 alcanzó los $75.357, con un avance del 3,0% con respecto al cierre del año anterior. Ello considera que 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%.

En el caso del patrimonio de la compañía, en los últimos periodos evidenció un relevante crecimiento, alcanzando a junio de 2024 los $71.576 millones, lo cual considera, entre otros factores, la fusión de Baker con Diguillín y Trancura, sumado a la acumulación de utilidades registradas en los últimos periodos, descontando los dividendos repartidos.

Lo anterior derivó en 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 a junio 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 continuara su tendencia a la baja, alcanzando a junio de 2024 las 7,4 veces (10,2 veces en junio de 2023). Por su parte, la cobertura de intereses financieros ha mostrado históricamente una holgura, con 14,1 veces a junio de 2024. No obstante, se espera que este índice se sitúe en torno a las 5,0 veces en consideración a las nuevas condiciones de tasa del crédito refinanciado.

Actualmente, la entidad se encuentra en proceso de inscripción de dos nuevas líneas de bonos por UF 3 millones cada una, a un plazo de 10 años y 30 años, cuyos fondos serán utilizados, principalmente, para el refinanciamiento de pasivos financieros y fines corporativos.

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: 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.