	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-06-25	AA	Estables
25-06-24	AA	Estables
Línea Bonos 1064, 1065 - Linea		
30-06-25	AA	Estables
25-06-24	AA	Estables
Línea Bonos 1198, 1199 - Linea		
30-06-25	AA	Estables
12-11-24	AA	Estables

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

1 JULIO 2025 | 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 a la solvencia y líneas de bonos de Rentas y Desarrollo Baker SpA (Baker) refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

El perfil de negocios "Satisfactorio" se sustenta en una baja vacancia de sus principales activos, contratos de arriendo de largo plazo denominados en unidades de fomento (UF), una cartera de cuentas por cobrar con bajo nivel de deterioro, una conservadora estrategia de desarrollo comercial y una posición competitiva adecuada de sus activos, tanto en términos de calidad como de ubicación. Estos factores, en su conjunto, le han otorgado una alta estabilidad en sus márgenes.

La entidad mantiene una posición "Satisfactoria". Esta se fundamenta en la estabilidad relativa de sus ingresos y márgenes operacionales, respaldados por tarifas fijas y elevadas tasas de ocupación, como también en una deuda estructural en UF. El endeudamiento se mantiene en niveles intermedios, coherente con su política de financiamiento y distribución de dividendos.

Además, considera el sostenimiento de una posición de liquidez "Satisfactoria", con un buen acceso al mercado de financiero e indicadores de cobertura en rangos acordes con la clasificación de riesgo asignada.

Al cierre del primer trimestre de 2025, los ingresos operacionales de la entidad alcanzaron los $3.872 millones, registrando un alza de 8,7% respecto a marzo 2024. Ello, explicado principalmente por concepto de arriendos derivados de nuevos contratos, los cuales comenzaron a generar renta durante los últimos meses en el segmento de locales comerciales -compensando la venta de una estación de servicio. Además, considera los efectos de inflación, debido a que los contratos se encuentran estipulados en UF.

A igual periodo, se registró un leve aumento en los gastos administrativos, alcanzando los $984 millones ($965 millones a marzo de 2024), asociado principalmente a mayores gastos en impuestos, contribuciones, remuneraciones y patentes debido al incremento del número de locales en arriendo. El efecto anterior se vio compensado, en gran parte, por una disminución en los gastos legales en comparación a su mismo periodo del año anterior, los cuales estaban asociados, mayormente, a las adquisiciones de las sociedades Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA.

Durante el mismo periodo, el Ebitda de la compañía se incrementó en 10,9% comparado con el mismo trimestre de 2024, hasta alcanzar los $2.887 millones. El mayor crecimiento del Ebitda en comparación al de los ingresos generó que el margen Ebitda presentara un alza hasta el 74,9% (73,4% al primer trimestre de 2024), pero manteniéndose levemente inferior considerando el promedio entre 2020 y 2024 (73,3%).

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, pasando de los $4.893 millones en 2020 a $6.709 millones en diciembre de 2024. Al primer trimestre de 2025, el FCNOA evidenció un aumento de un 70,7%, alcanzando los $2.791 millones ($1.635 millones en marzo de 2024), resultado de mayores cobros durante el periodo (10,6%), junto con menores pagos por actividades de operación y menores impuestos.

A marzo de 2025, Baker registró una deuda financiera por $77.745 millones, superior en un 5,4% a lo presentado en diciembre de 2024 ($76.534 millones), dado que la totalidad de la deuda se encuentra en UF.

El indicador de cobertura de endeudamiento financiero varió entre las 0,5 veces y las 1,7 veces en 2020 y 2022, respectivamente. Para fines de 2024, este indicador alcanzó las 0,9 veces, permaneciendo igual en marzo de 2025, estando más presionado debido al nuevo financiamiento anteriormente mencionado. En este contexto, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda ha fluctuado entre 7 veces y 10,1 veces entre 2021 y 2024, con un promedio cercano a 8,0 veces y una mejora progresiva, disminuyendo hasta 6,9 veces a marzo de 2025.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la compañía sostenga 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

José Manuel Escalona – 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