

	Junio 2023	Octubre 2023
Solvencia	A+	AA-
Perspectivas	Estables	Estables

## FELLER RATE SUBE LA CLASIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA Y LÍNEAS DE BONOS DESDE “A+” HASTA “AA-” DE RENTAS E INVERSIONES BAKER S.P.A. LAS PERSPECTIVAS SON “ESTABLES”.

SANTIAGO, CHILE - 5 de octubre de 2023. Tras la aprobación de la absorción de las sociedades Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, Feller Rate sube desde “A+” hasta “AA-” la clasificación de riesgo asignada a la solvencia y líneas de bonos de Rentas e Inversiones Baker SpA (Baker).

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.

Por su parte, el perfil de negocio se mantuvo en la categoría “Satisfactorio”, considerando 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) y una vacancia acotada de un 0,2% al segundo trimestre de 2023.

Cabe mencionar que la fusión mencionada incrementa la superficie arrendable de Baker hasta los 291.122 m<sup>2</sup> (274.105 m<sup>2</sup> previo a la fusión), lo que contempla la incorporación de 7 estaciones de servicios ubicados en la Región Metropolitana, que le permiten a la entidad 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 actualmente 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. Ello, no obstante, se ve compensado en parte por la mantención de contratos a largo plazo, con un plazo remanente en torno a los 15 años, con sus respectivas cláusulas de salida, y la importancia de los activos para la operación de Esmax.

Por su parte, dicha fusión permitió un fortalecimiento de la posición financiera dentro de su clasificación “Satisfactoria”, producto de una disminución en su indicador de endeudamiento financiero, ante la absorción de dichas compañías que no poseen obligaciones financieras y que incrementa en un 58,3% la base patrimonial resultante.

En particular, evaluando los estados financieros proforma a junio de 2023, el *leverage* financiero de la entidad disminuyen hasta las 1,1 veces en comparación a las 1,8 veces alcanzado por Baker previo a la fusión, tras un comportamiento sostenido al alza de este indicador 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

*La opinión de las entidades clasificadoras no constituye 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, sino 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, 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*