

|                                       | CLASIFICACIÓN | PERSP.   |
|---------------------------------------|---------------|----------|
| <b>SOLVENCIA</b>                      |               |          |
| Jun-21                                | A+            | Estables |
| Jun-20                                | A+            | Estables |
| <b>LÍNEA BONOS 1064, 1065 - Línea</b> |               |          |
| Jun-21                                | A+            | Estables |
| Sep-20                                | A+            | Estables |
| <b>LÍNEA BONOS 1064 - A, B</b>        |               |          |
| Jun-21                                | A+            | Estables |
| Mar-21                                | A+            | Estables |

## FELLER RATE RATIFICA EN "A+" LA SOLVENCIA DE RENTAS E INVERSIONES BAKER S.P.A. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

6 JULY 2021 - SANTIAGO, CHILE

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

La clasificación "A+" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Rentas e Inversiones Baker S.p.A. refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

Además, considera la dependencia de sus flujos de su mayor locatario, Esmax Distribución, clasificado en "AA-/Estables" por Feller Rate.

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 2021, los ingresos de Rentas e Inversiones Baker alcanzaron los \$ 1.834 millones, evidenciando un alza del 6,9% con respecto a igual periodo de 2020. Ello se encuentra asociado a los efectos de la indexación a la UF de los contratos de arriendo y la incorporación de nuevos arrendatarios.

A igual fecha, la generación de Ebitda alcanzó los \$ 1.469 millones, cifra similar a lo registrado en marzo de 2020. Esto se debe a que el crecimiento registrado en los ingresos compensó el aumento en los gastos, principalmente en contribuciones, auditorías y asesorías no recurrentes. Así, el margen Ebitda se situó en el 80,1% a marzo de 2021, cifra coherente con lo esperado.

La estabilidad en los flujos y recaudación de estos ha permitido que la generación de flujos de caja neto de la operación ajustado (FCNOA) se mantenga acorde con los rangos esperados. A marzo de 2021, alcanzó los \$ 1.047 millones, un 23% menor que marzo de 2020, debido a un mayor gasto en impuestos, que mitigó el crecimiento en los cobros del periodo.

Lo anterior, sumado a la mantención de los niveles de deuda, generó que el indicador de cobertura de FCNOA sobre deuda financiera se situara en 15,5%.

El incremento en la base patrimonial evidenciada durante el primer trimestre de 2021 permitió que el *leverage* financiero de la compañía disminuyera hasta las 0,5 veces. No obstante, en la medida en que se ejecute el plan de inversiones, se espera que el indicador se incremente hacia el rango de las 1,2 veces.

Durante el periodo evaluado, los indicadores de cobertura se mantuvieron en rangos holgados, acorde con lo esperado y con el avance de su plan de inversiones.

Así, a marzo de 2021 el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda presentó una leve disminución hasta las 4,2 veces (4,3 veces a fines de 2020), mientras que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se mantuvo en las 11,5 veces.

## PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera una adecuada composición de financiamiento de su plan de inversiones y la mantención de la relevancia de los flujos provenientes por Esmax Distribución, su principal locatario.

Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Ello, considerando sus repercusiones en la calidad crediticia de sus principales locatarios.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar 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 en el corto plazo.

### EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ◉ Felipe Pantoja – Analista principal
- ◉ Esteban Sánchez – Analista secundario
- ◉ Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: José Manuel Escalona - Tel. 56 2 2757 0400