

aramco



Análisis Razonado Rentas y Desarrollo Baker 2Q2026

stop
by aramco

Tabla de contenidos

01. Resumen Ejecutivo 2Q2026

02. Antecedentes del Negocio

03. Análisis de Resultados 2Q2026



Resumen Ejecutivo Rentas y Desarrollo Baker | Resultados al 2Q2026



INGRESOS

(últimos 12 meses)

MM\$15.529



NOI

(últimos 12 meses)

MM\$12.840



EBITDA

(últimos 12 meses)

MM\$10.620



OCUPACIÓN

99,8%

GLA

DESEMPEÑO OPERACIONAL

- Al 30 de junio 2026, los ingresos de los últimos 12 meses ascienden a MM\$15.529, con ingresos trimestrales del 2Q2026 de MM\$3.936, que representan un aumento de 4,8% con respecto a los MM\$3.754 del primer trimestre de 2026, explicado por las nuevas rentas de arrendamiento incorporadas al portafolio y al aumento de rentas pactado con Esmax a partir de mayo de 2026
- El NOI de la compañía asciende a **MM\$12.840 en los últimos 12 meses con un margen NOI de 83%, mientras que a nivel de EBITDA, en los últimos 12 meses se alcanzaron MM\$ 10.620.** Tanto el NOI como EBITDA, muestran mejoras con respecto al período anterior, explicado por nuevas rentas de arrendamiento y eficiencias en los procesos de mantenciones y administración
- La cobertura de gastos financieros de la compañía se mantiene holgada, **alcanzando 4,38 veces al 2Q2026**, resaltando la alta capacidad de pago de los flujos de la compañía
- El portafolio mantiene una baja tasa de vacancia, asociada a los locales de proyectos recientemente finalizados, como es el caso del Stripcenter de Av. Vespucio 1677, en la comuna de Maipú



Nuevo Stripcenter Av. Vespucio 1677, Maipú

NUEVOS PROYECTOS FINALIZADOS

- Durante el 2Q2026 comenzó la operación del Stripcenter de Maipú, uno de los mayores proyectos comerciales desarrollados por Baker, que agrega cerca de 844 m2 adicionales al portafolio, destacando un local en formato Drive Thru de Burger King, además de locales arrendados a Farmacias Ahumada y Dunkin
- Comenzaron a generar rentas los nuevos stand-alone ubicados en Av. Grecia 430, Antofagasta y Av. Playa Ancha 733, Valparaíso, con una renta anual de UF 2.782
- En el 2Q2026 finalizó la construcción de un nuevo local para Dunkin en Av. Camilo Henríquez 3674, en la comuna de Puente Alto, destacando que corresponde al **primer local en formato Drive Thru de la cadena de donas en Chile**
- Adicionalmente, se encuentran en una etapa final de construcción los locales de Pedro Fontova, Huechuraba (220 m2) y Juan de Dios Peni, La Serena



Nuevo local Drive Thru Dunkin, Puente Alto

HECHOS RELEVANTES

- Con fecha 29 de abril de 2026, Rentas y Desarrollo Baker SpA suscribió con Esmax Distribución SpA modificaciones a 89 contratos de arrendamiento, las cuales consideran extensiones en los plazos de vigencia y aumentos en las rentas pactadas. Por lo anterior, la Sociedad estima un impacto favorable en sus ingresos por aproximadamente UF 18.000 anuales
- Con fecha 16 de abril de 2026, el único accionista de Baker, Private Equity Real Estate Fondo de Inversión,, suscribió un contrato de compraventa de acciones con Administradora de Inversiones GSI Capital S.A., mediante el cual se acordó la venta del 100% de las acciones emitidas por la Sociedad
- Con fecha 10 de junio de 2026, por medio de un hecho esencial informado a la CMF, el Fondo de Inversión Private Equity Real Estate concretó la venta por el 100% de las acciones de Rentas y Desarrollo Baker SpA a Inmobiliaria GSI Baker SpA, vehículo asignado por la Administradora de Inversiones GSI Capital S.A para concretar la transacción



Tabla de contenidos

01. Resumen Ejecutivo 2Q2026

02. Antecedentes del Negocio

03. Análisis de Resultados 2Q2026



- Baker es una empresa de renta inmobiliaria y desarrollo comercial, cuyo portafolio está compuesto por Estaciones de Servicio (EDS), tiendas de conveniencia y espacios comerciales, con el objetivo de generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo.
- Baker cuenta con 89 contratos de arriendo de largo plazo con Esmax Distribución (Esmax), el tercer distribuidor de combustible más grande de Chile bajo la marca de Aramco y filial en un 100% de Aramco Saudi, una de las empresas de mayor capitalización bursátil a nivel mundial.
- Adicionalmente, Baker cuenta con contratos de arrendamiento con marcas de alto perfil crediticio, en industrias estables y resilientes, como farmacias y comida rápida.
- Todos los contratos de arrendamiento están expresados en Unidades de Fomento, protegidos de la inflación.
- La compañía cuenta con clasificación crediticia local AA/AA (Humphreys y Feller Rate), y está registrada ante la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).



95

Activos



89 contratos

Esmax



85%

Renta Esmax



17,8 años

Plazo promedio
remanente con
Esmax



15%

Rentas
complementarias



MM\$ 12.840

NOI¹



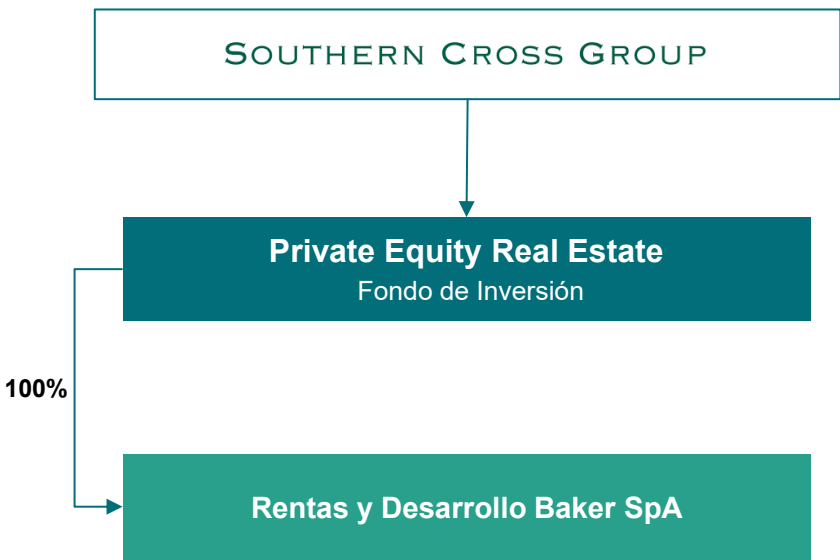
Feller Rate
Clasificadora
de Riesgo

AA/AA

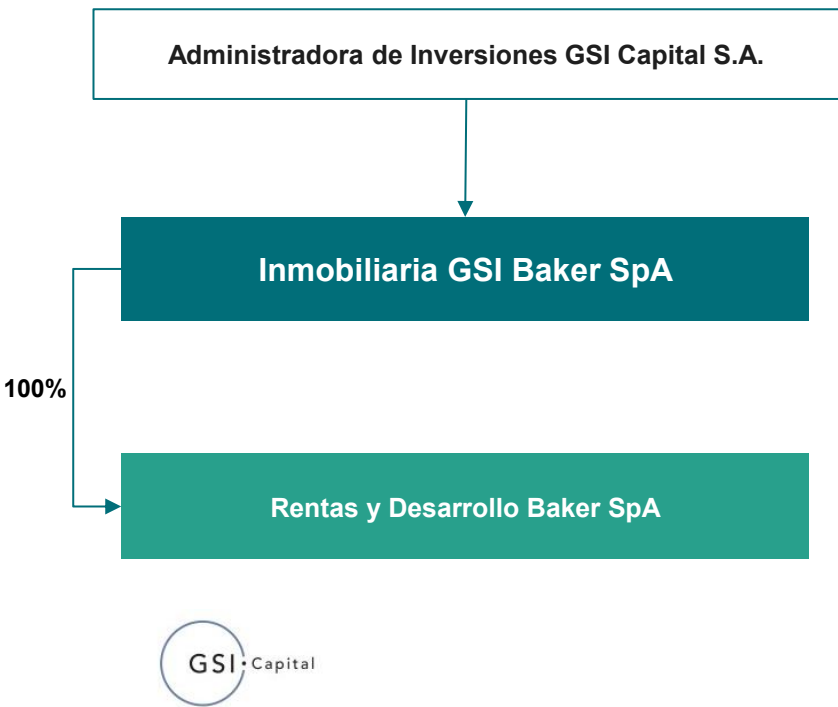
Clasificación de
riesgo

- Con fecha 10 de junio de 2026, por medio de un hecho esencial informado a la CMF, el Fondo de Inversión Private Equity Real Estate concretó la venta por el 100% de las acciones de Rentas y Desarrollo Baker SpA a Inmobiliaria GSI Baker SpA, vehículo asignado por la Administradora de Inversiones GSI Capital S.A para concretar la transacción

Estructura vigente al 9 de junio de 2026



Estructura vigente desde 10 de junio de 2026





Con fecha 10 de junio de 2026, Inmobiliaria GSI Baker SpA adquirió el control del 100% de Rentas y Desarrollo Baker SpA. La sociedad es gestionada por la Administradora de Inversiones GSI Capital S.A

GSI Capital

Administradora de capital privado fundada en 2018 con el objetivo de invertir en activos alternativos dentro de los sectores inmobiliario, infraestructura, capital y deuda privada.

 **4 socios fundadores** **50 %**

Fernando Ovalle
Nicolás Noguera
Tomás Ovalle
Pedro Infante

PATRIA **50 %**

En 2021, Patria se fusionó con Moneda Asset Management, ingresando a la propiedad de GSI Capital con un 50% de participación

40+ años De experiencia en sector logístico e inmobiliario

20+ años Invirtiendo en mercados locales e internacionales

+\$46bn AUM Es una de las gestoras de activos alternativos más grandes de LatAm.

Estrategias de inversión

1 **Rentas Transición Energética**

3 fondos: USD 180M AUM

- Tierras +1.490 MW en proyectos de energías renovables en Chile y +1.169 MW en Europa



2 **Rentas Logísticas**

2 fondos: USD 205M AUM

- 6to mayor proveedor de centros logísticos en Chile (m²)
- +325.000 m² en renta a 2025



3 **Rentas Comerciales**

3 fondos: USD 220M AUM

- Mayor tenedor de estaciones de servicios, después de las distribuidoras en Chile



+ USD 600 millones AUM

+ USD 1,000 millones en activos administrados

8 fondos administrados

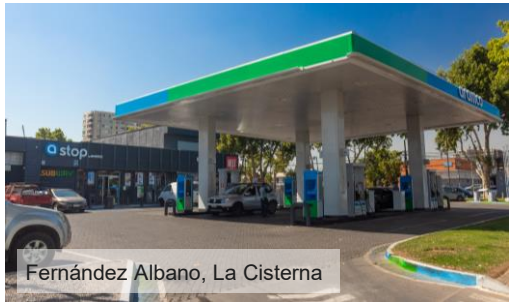
+ 200 activos en administración

Antecedentes del Negocio | Diversificación Geográfica Portafolio Baker

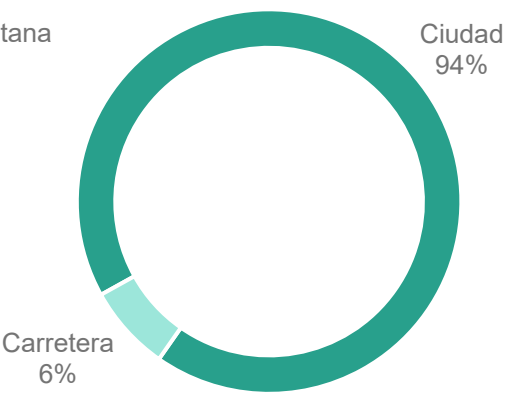
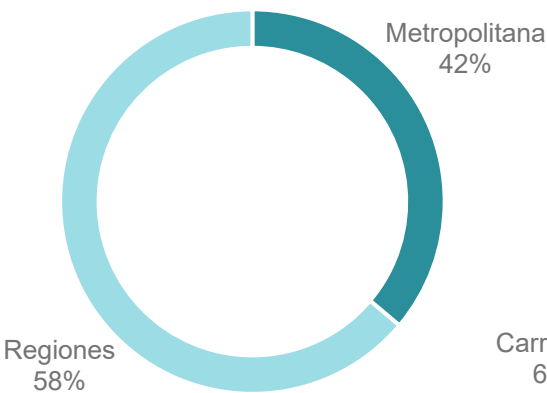
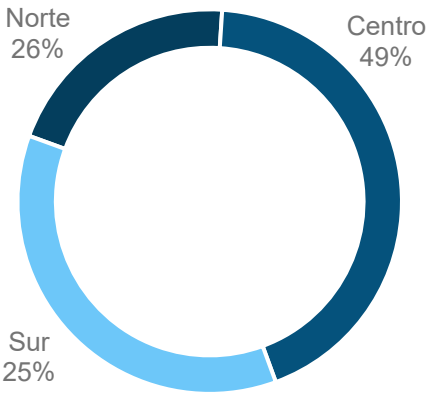


- 1 Arica y Parinacota
- 2 Tarapacá
- 7 Antofagasta
- 1 Atacama
- 7 Coquimbo
- 7 Valparaíso
- 38 Metropolitana
- 1 O'Higgins
- 4 Maule
- 3 Ñuble
- 9 Biobío
- 7 La Araucanía
- 2 Los Ríos
- 4 Los Lagos
- 2 Magallanes

- Ubicaciones en zonas comerciales y de alto potencial inmobiliario.
- 88 Estaciones de Servicio (“EDS”) y 63 tiendas de conveniencia a lo largo de todo Chile.
- Además, Baker cuenta con 6 terrenos para nuevos proyectos (3 en la Región Metropolitana, 1 en Coquimbo, 1 en Valparaíso y 1 en Concepción).



Diversificación geográfica inmuebles



Antecedentes del Negocio | Estabilidad en los Ingresos

Aspectos relevantes

- El 85% de las rentas provienen del arrendatario ancla Esmax, filial en Chile de Aramco. Esmax es el tercer mayor distribuidor de combustible y el tercer mayor operador de tiendas de conveniencia en Chile, con una clasificación de riesgo AA/AA (Humphreys y Feller Rate), mientras que su matriz internacional Aramco Overseas Company B.V mantiene una clasificación de riesgo internacional de A+ (S&P), Aa3 (Moody's) y A+ (Fitch)
- La totalidad de los ingresos de Baker están estipulados en UF, indexando los efectos de la inflación de mercado y dando cobertura natural al aumento de los precios en los pasivos
- Durante el año 2025 Aramco finalizó el proceso de rebranding de su marca en Chile, logrando implementar el cambio en menos de 2 años, desde su llegada al país, con una inversión en rebranding superior a los US\$70 millones

Modificaciones Contratos Baker - Esmax

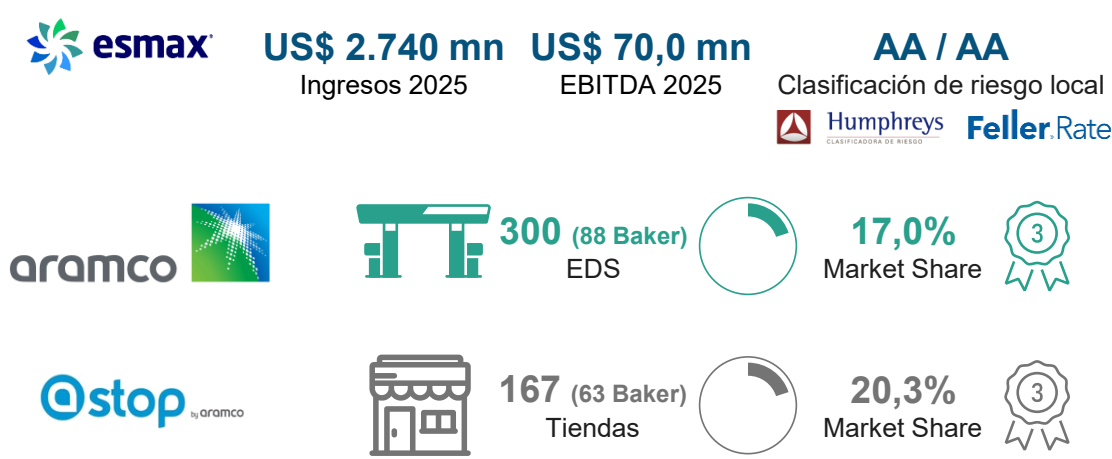
En abril de 2026, Baker y Esmax acordaron modificar los contratos de arrendamiento, con vigencia a partir del 1 de mayo de 2026, incorporando incrementos en las rentas y extensiones en los plazos contractuales:

	Original	Nuevas Condiciones 1 de Mayo 2026	
Vencimiento Promedio Contratos Esmax	11,8 años	17,8 años	+6 años
Renta Mensual Total Esmax	UF 26.452	UF 27.952	+5,67%

Composición de Ingresos por Rentas



Arrendatario ancla con una sólida posición financiera



Robusto Portafolio de Rentas Complementarias

- La cartera está compuesta por locales independientes, tiendas de conveniencia y stripcenters integrados en estaciones de servicio, con una mezcla de arrendatarios conformada por marcas consolidadas y de alto tráfico
- Estos arrendatarios incrementan el flujo de visitantes, a la vez que generan flujos de caja complementarios y estables que se suman a las ventas principales de combustible
- Entre los arrendatarios complementarios se incluyen cadenas de comida rápida como Burger King, Subway, Papa John's, Taco Bell y Little Caesars, así como las principales cadenas de farmacias en Chile, incluyendo Cruz Verde, Farmacias Ahumada y Dr. Simi. Estos arrendatarios potencian las fuentes de ingresos y fortalecen el atractivo para los clientes en toda la cartera
- Al 2Q2026 los arrendatarios complementarios representaron el 15% de los ingresos totales
- Los ingresos por arriendo de esta cartera han mostrado una trayectoria de crecimiento constante, con una tasa compuesta anual (CAGR) de 33,1 % en los últimos 3 años

Arrendatarios Complementarios



Papa John's posee una participación de mercado del 19,4 %¹ en el segmento de restaurantes de pizza, operando 193 locales. Con un promedio de 22 nuevas aperturas al año. Actúa como un arrendatario complementario de alto tráfico dentro de la cartera de estaciones de servicio de Baker.



Melt Pizza posee una participación del 4,9 %¹ en el mercado de pizzas, con 44 locales. Opera en un segmento de alto crecimiento, impulsando el flujo de clientes y el atractivo para los consumidores en las estaciones de servicio de Baker.

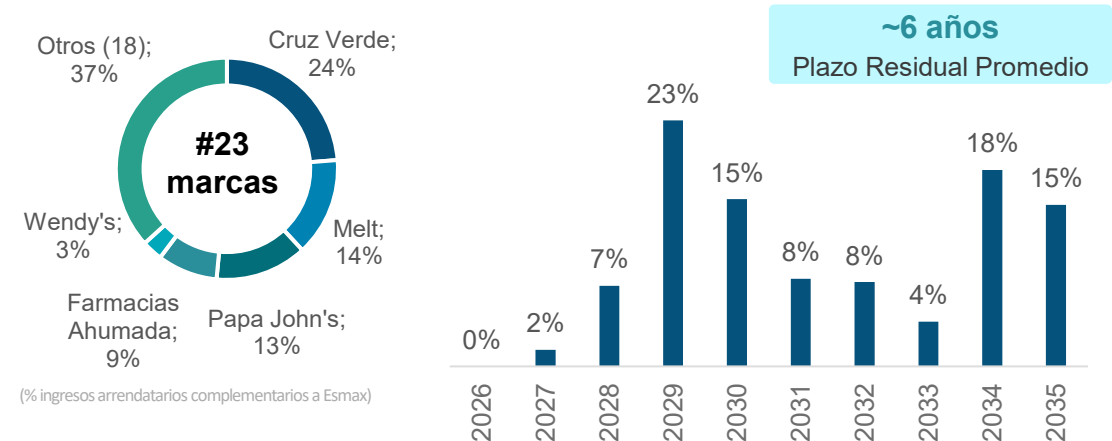


Cruz Verde es la cadena de farmacias líder en Chile, con una participación de mercado del 13,2 % y más de 800 locales. Su fuerte presencia de marca y su escala la convierten en un arrendatario valioso dentro del ecosistema minorista de Baker.

Otros



Perfil de vencimientos contratos con terceros (% de los Ingresos)



Características Generales de los Contratos

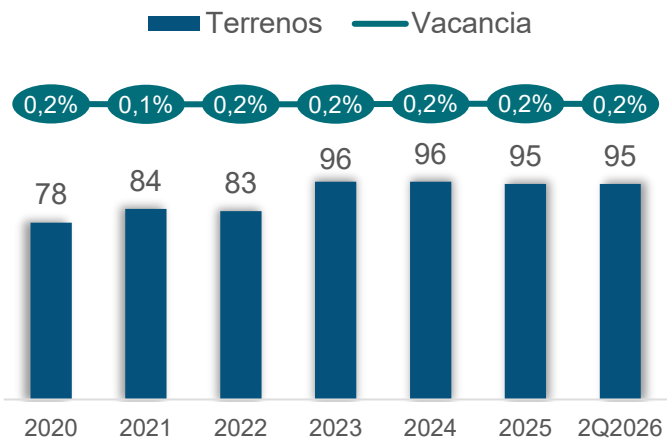
Rentas	- Tarifa promedio mensual de 0,75 UF/m² - Más del 50 % de los contratos incluyen un componente de renta variable (4,0 %–7,5 % de las ventas) que se activa cuando las ventas superan la renta base - La presencia de Aramco refuerza el atractivo de las ubicaciones, favoreciendo las renovaciones con arrendatarios complementarios en condiciones atractivas
Plazos	3 a 10 años (promedio de 5 años)

¹ El Mercurio

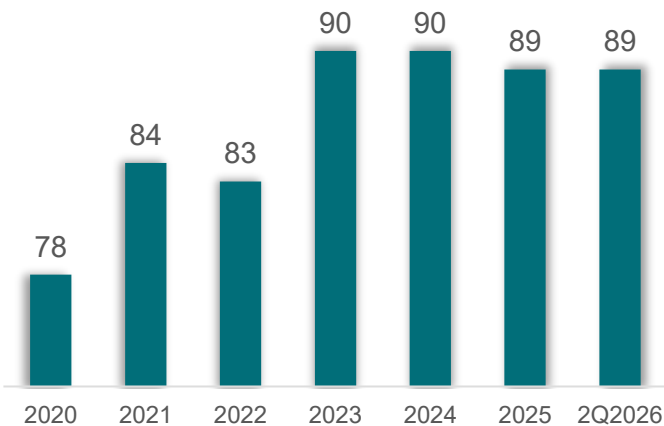
² Calculado en base a contratos con arriendos operativos

Antecedentes del Negocio | Indicadores Operacionales

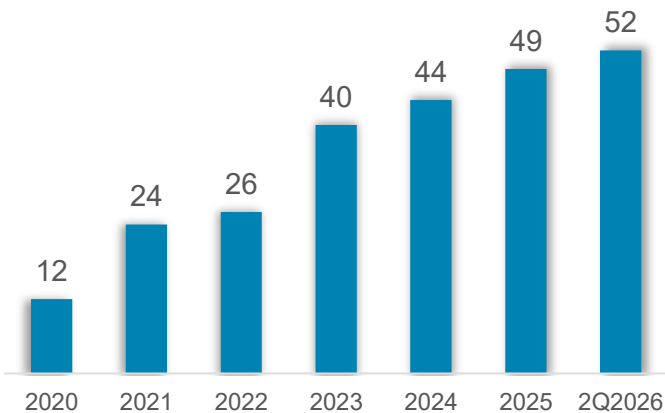
Inmuebles y Vacancia(#, %)¹



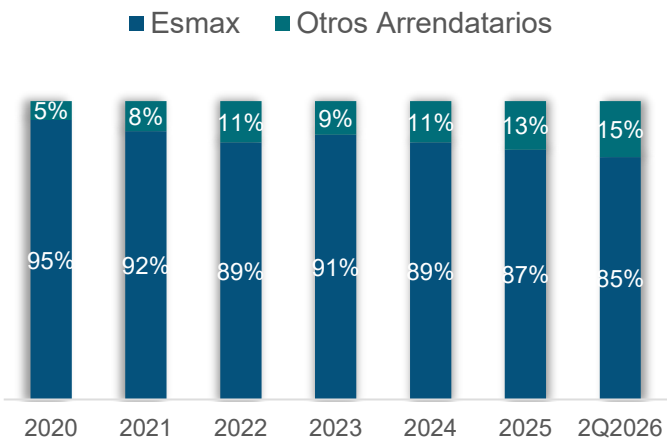
Inmuebles arrendados a Esmax (#)²



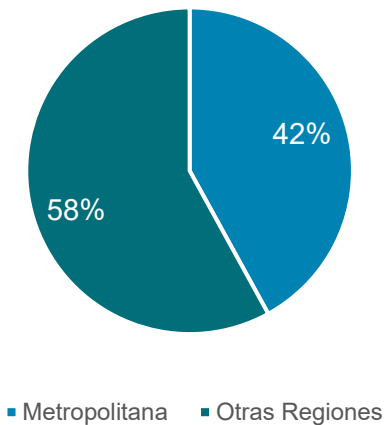
Otros Espacios Comerciales Arrendados(#)



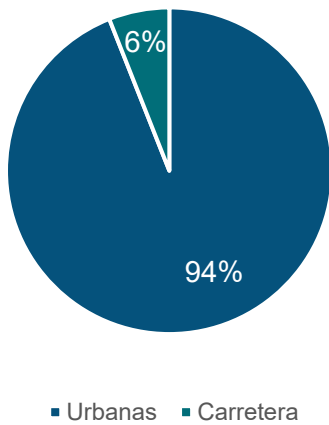
Distribución de Ingresos(%)



Distribución de Inmuebles por región (%)



Estaciones de Servicio: Urbanas vs Carreteras (%)



Fuente: La Compañía

¹ La tasa de vacancia se mide como la proporción de metros cuadrados desocupados respecto del área total arrendable

² La reducción de terrenos en 2025 se explica por la venta de la estación de servicio de San Miguel

Antecedentes Financiamiento Vigente

- El saldo de capital de la deuda financiera de Baker al 30 de junio de 2026 equivale a UF 2.5 millones
- Con fecha 10 de junio de 2026, Rentas y Desarrollo Baker reestructuró su deuda financiera de UF 2.500.000 a 5 años plazo, con una tasa fija de UF + 3,4%
- El financiamiento considera como garantía hipotecaria de los inmuebles y la prenda del 100% de las acciones de Baker, además de la prenda y mandato de cobro de los contratos de arrendamiento
- Adicionalmente, la Compañía cuenta con cuatro líneas de bonos inscritas en la CMF por un total de UF 5.0 millones
- La Compañía mantiene una clasificación de riesgo local AA/AA, tanto por Feller Rate como por Humphreys

Líneas de bonos corporativos (no utilizadas a la fecha)

Línea	1064	1065	1199	1198
Fecha inscripción	Febrero 2021		Septiembre 2024	
Plazo	10 años	30 años	10 años	30 años
Monto inscrito	UF 2.000.000		UF 3.000.000	
Monto colocado	-	-	-	-
Covenant (DFN/Pat.)	< 2,2x		< 2,2x	
Covenant (EBITDA/Gto. Fin.)	> 2,0x		> 2,0x	

Deuda financiera (al 30 de junio de 2026)

Acreedor	Scotiabank
Monto	UF 2.500.000
Tasa Fija	UF + 3,4%
Estructura	Bullet
Vencimiento	Junio de 2031
Covenants	EBITDA / G.F > 2,00x Deuda Financiera Neta / Patrimonio < 2,20x

Clasificaciones de riesgo

	Rating	Perspectiva	Fecha
 Humphreys CLASIFICADORA DE RIESGO	AA	Estable	Enero 2026
 FellerRate Clasificadora de Riesgo	AA	Estable	Junio 2026

Tabla de contenidos

01. Resumen Ejecutivo 2Q2026

02. Antecedentes del Negocio

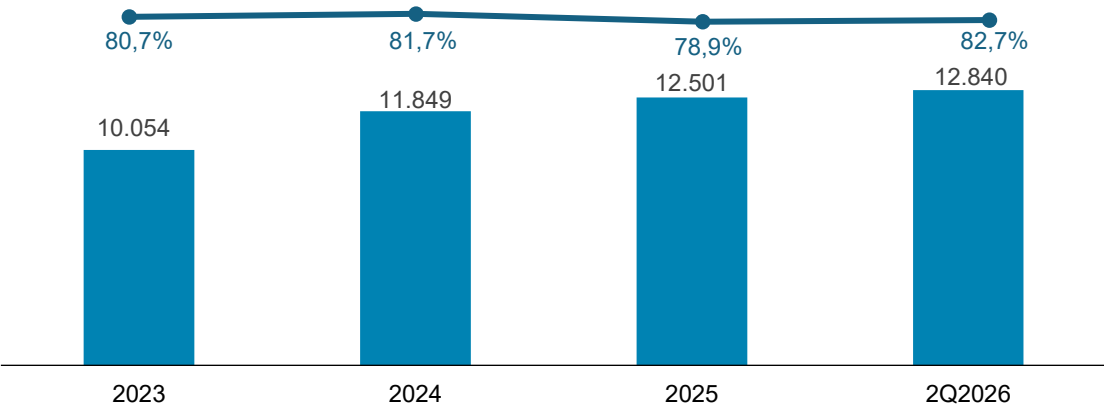
03. Análisis de Resultados 2Q2026



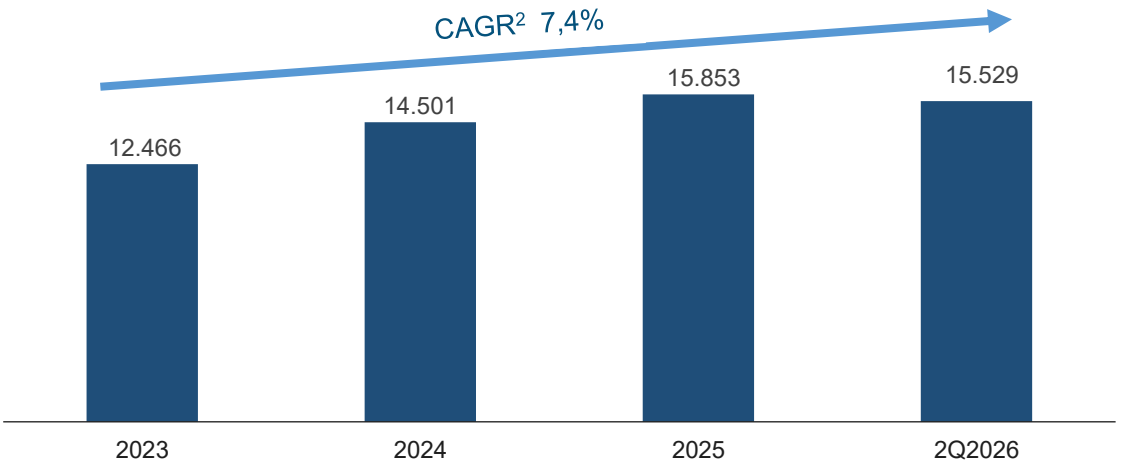
Resultados al 30 de junio de 2026

- Al 30 de junio de 2026, los ingresos de los últimos 12 meses ascienden a MM\$15.529, manteniéndose en rangos similares al período anterior. Cabe mencionar que el leve ajuste en ingresos comparado al año 2025, se explica por la modificación del tratamiento del cobro de los servicios básicos de la compañía, el cual a partir de 2026 fue externalizado a una empresa de property management, la cual se encargará de realizar los pagos de las cuentas de servicios y el posterior cobro a los arrendatarios. Esto genera que, tanto a nivel de ingresos como costos, ya no se consideran los servicios básicos en los resultados de la compañía
- En términos de NOI, el margen al 30 de junio de 2026 llega a 82,7%, superior al cierre del año 2025, dada la incorporación e inicio de pago de nuevas rentas de arrendamiento al portafolio y al cambio en el tratamiento de los servicios básicos, los cuales se eliminan en 2026, dada la externalización del cobro y pago de este concepto a la empresa de property management
- A nivel EBITDA, el margen al 30 de junio de 2026 alcanza 68,4%, presentando una evolución favorable con respecto al cierre de 2025. Cabe mencionar, que el EBITDA al 2Q2026 incorpora gastos extraordinarios vinculados al proceso de venta de Baker iniciado en octubre de 2025 y finalizado el 10 de junio de 2026. Estos gastos son considerados extraordinarios y no recurrentes en los resultados de la compañía

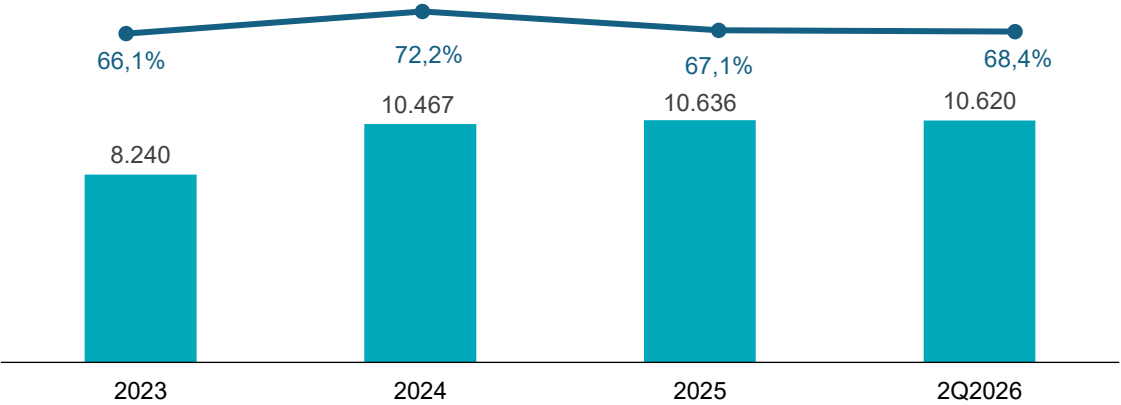
Evolución NOI y Margen NOI (millones de pesos)



Evolución Ingresos (millones de pesos)



Evolución EBITDA y Margen EBITDA (millones de pesos)



1) Cifras consideran últimos 12 meses NOI: Ingreso operacional neto inmobiliario (ingresos operacionales menos los gastos directos de los inmuebles, tales como contribuciones, gestión inmobiliaria, otros) / 2) Crecimiento anual compuesto del 2023 al 2026 (UDM)

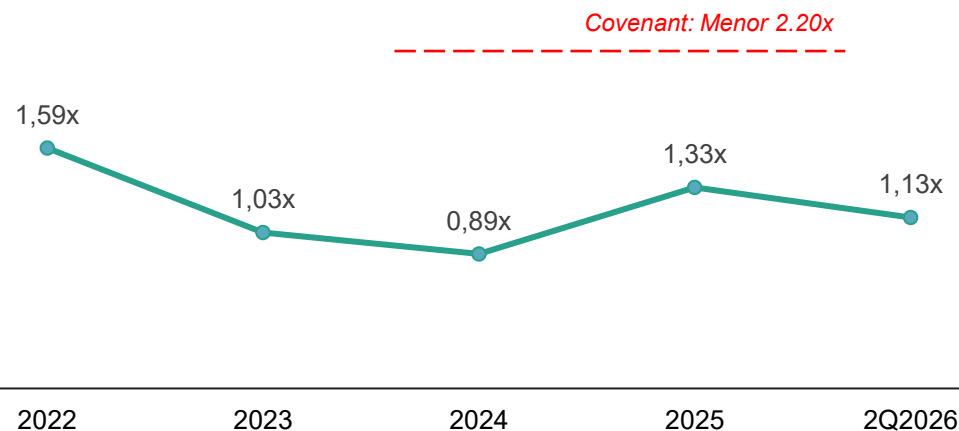
Indicadores Financieros

Indicadores	Unidad	30.06.2026	31.12.2025
Indicadores de Liquidez			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	(veces)	0,67	1,77
Indicadores de Endeudamiento			
Pasivo Total / Patrimonio Neto	(veces)	1,67	1,91
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	(veces)	1,13	1,33
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	(veces)	9,43	9,03
EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos	(veces)	4,38	6,70
Indicadores de Composición de Pasivos			
Pasivo Corto Plazo / Pasivo Total	(%)	1,88%	1,84%
Pasivo Largo Plazo / Pasivo Total	(%)	98,12%	98,16%
Deuda Bancaria / Pasivo Total	(%)	68,09%	72,20%
Indicadores de Rentabilidad			
Resultado Ejercicio UDM / Patrimonio Neto (ROE)	(%)	32,89%	17,76%
Resultado Operacional / Activos Fijos Neto	(%)	4,52%	5,17%
Indicadores de Resultados			
EBITDA últimos 12 meses	CLP M\$	10.619.944	10.636.194
NOI últimos 12 meses	CLP M\$	12.840.379	12.501.402

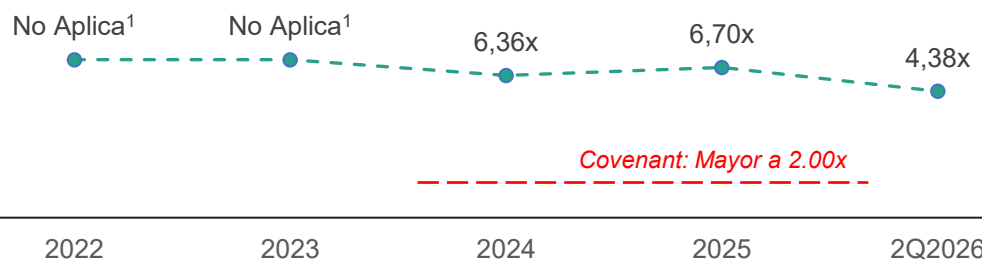
Análisis

- En términos de liquidez, la razón corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes) se ajusta a 0,67 veces al 30 de junio de 2026, desde 1,77 veces al cierre de 2025. Esto se explica, principalmente, por la disminución de efectivo debido al pago de dividendos en el período por M\$5.112.337 y a una cuenta por pagar a la empresa matriz Inmobiliaria GSI Baker por M\$1.475.298, correspondiente a un reconocimiento de deuda asociado al proceso de compra de Rentas y Desarrollo Baker, concretado el 10 de junio de 2026 y clasificado como pasivo corriente. El plazo para realizar el pago es antes del 31 de diciembre de 2026, no obstante podrá ser prorrogado de mutuo acuerdo por un periodo adicional de hasta 1 año en cada vencimiento. El ajuste en la razón corriente es temporal y dada las características del negocio de renta inmobiliaria, se recupera durante los primeros 10 días de julio, con la recaudación de las rentas de arrendamiento de Esmax y otros arrendatarios
- En términos de endeudamiento financiero, se observa una reducción en el indicador de apalancamiento: Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto se reduce de 1,33 a 1,13 veces. Esto se explica por el aumento patrimonial generada por el mayor resultado del ejercicio producto del efecto positivo de a valorización de las propiedades de inversión
- El indicador Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM se mantiene en rangos similares al cierre de 2025, con un aumento de 9,03 a 9,43 veces, mientras que el ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos se ubica en 4,38 veces, reflejando una holgada cobertura de gastos financieros y resaltando la alta capacidad de pago de la compañía
- La composición de pasivos se mantiene estable, con un 1,88% del pasivo total en el corto plazo y un 98,12% en el largo plazo. El peso de la deuda bancaria representa el 68,09% del total de pasivos
- En términos de rentabilidad, ROE (Resultado del Ejercicio / Patrimonio Neto) alcanza 32,89%. En tanto, el retorno operacional sobre activos fijos se ubica en 4,52%, manteniéndose en línea con los indicados esperados del negocio de renta inmobiliaria
- En relación a los resultados, el EBITDA UDM alcanza CLP M\$10.619.944, mientras que el NOI UDM sube a CLP M\$12.840.379, mostrando una mejora respecto al cierre de diciembre y explicado por la incorporación de nuevos m2 al portafolio de renta

Deuda financiera neta / Patrimonio



EBITDA UDM / Gastos Financieros Netos



Análisis

- A la fecha Rentas y Desarrollo Baker mantiene vigente dos créditos bancarios con Scotiabank por un total de UF 2.500.000, vigentes hasta junio de 2031
- El crédito vigente mantiene la obligación de cumplir los siguientes ratios financieros:
 - Deuda Financiera Neta / Patrimonio: menor a 2,20 veces
Al 30 de junio de 2026, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación Deuda Financiera Neta / Patrimonio de 1,13 veces, por lo que la obligación se cumple en el período analizado
 - EBITDA / Gastos Financieros Netos: mayor a 2,00 veces
Al 30 de junio de 2026, Rentas y Desarrollo Baker presenta una relación EBITDA / Gastos Financieros Netos de 4,38 veces, por lo que la obligación se cumple en el periodo analizado

1) Existen Gastos Financieros Netos positivos en el periodo de evaluación del covenant

Activos

ACTIVOS	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	687.989	3.419.417
Otros activos no financieros, corrientes	41.933	40.302
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	157.355	561.619
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-
Activos (pasivos) por Impuestos, corrientes	525.661	47.263
Activos corrientes totales distintos de los activos no corrientes para su disposición	1.412.938	4.068.601
Activos disponibles para la venta	447.105	435.140
Activos corrientes totales	1.860.043	4.503.741
Activos no corrientes		
Propiedad de inversión	235.175.199	205.356.681
Propiedades, planta y equipos, neto	31.640	-
Activos no corrientes totales	235.206.839	205.356.681
Total de activos	237.066.882	209.860.422

Análisis

- En términos de activos corrientes, al 30 de junio de 2026 ascienden a M\$1.860.043, lo que representa una disminución de M\$2.643.698 respecto al cierre del ejercicio 2025. Esta variación se explica principalmente por la reducción del efectivo y equivalentes al efectivo (de M\$3.419.417 a M\$687.989), asociada al uso de caja en el ciclo operacional e inversiones del período, además del pago de dividendos en el período por M\$5.112.337
- Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se redujeron de M\$561.619 a M\$157.355, destacando el buen comportamiento de pago de la cartera de arrendatarios del portafolio, la cual mantiene un período de cobro, en promedio de menos de 30 días.
- Los activos clasificados como mantenidos para la venta corresponden a un terreno ubicado en Las Condes, el cual puede ser enajenado en el corto plazo, ascendiendo a M\$447.105
- A nivel de activos no corrientes, al 30 de junio de 2026 ascienden a M\$235.206.839, mostrando un incremento de M\$29.850.158 respecto al cierre de 2025. Este aumento se explica principalmente por la revalorización de las Propiedades de Inversión, generado principalmente por el aumento de rentas de arrendamiento en los contratos con Esmax Distribución, que generan una mayor renta anual de UF 18.000, sumado a las nuevas rentas de locales comerciales que finalizaron su construcción durante el período.
- Por otra parte, en la valorización de las propiedades de inversión también existe un efecto producto de una disminución en la tasa de descuento utilizada en la valorización del período, la cual se ajustó de 5,54% a 5,05%.

Pasivos

PASIVOS	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	202.401	1.376.982
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	1.007.259	555.660
Provisiones por beneficios a los empleados	93.673	606.657
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.475.298	-
Pasivos corrientes totales	2.778.631	2.539.299
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	100.652.792	98.038.185
Pasivo por impuestos diferidos	44.680.557	37.117.924
Pasivos no corrientes totales	145.333.349	135.156.109
Patrimonio		
Capital pagado	12.679.233	12.679.233
Ganancias acumuladas	76.275.669	59.485.781
Patrimonio total	88.954.902	72.165.014
Total de Patrimonio y Pasivos	237.066.882	209.860.422

Análisis

- A nivel de pasivos corrientes, al 30 de junio de 2026 ascienden a M\$2.778.631, lo que representa un aumento de M\$239.332 respecto al cierre del ejercicio 2025. La principal variación se explica por el incremento en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar (de M\$555.660 a M\$1.007.259 y a la cuenta por pagar a entidades relacionadas por M\$1.475.298
- El desglose de los M\$1.007.259 de las cuentas comerciales es el siguiente:

Concepto	M\$
Proveedores	518.883
Impuesto mensual por pagar	238.669
Acreedores varios	181.892
Garantías por pagar	63.077
Honorarios por pagar	4.738
Total	1.007.259

- La principal diferencia corresponde al aumento de la cuenta de proveedores, que se explica por el mayor desarrollo de proyectos durante el período, principalmente vinculado a los proyectos de Juan de Dios Peni, La Serena y Camilo Henríquez, Puente Alto. Cabe mencionar que, todas las cuentas por pagar tienen una antigüedad menor a 30 días
- Los acreedores varios corresponden a provisiones de servicios básicos y a contratos regulares (contabilidad, legales, entre otros) , que deben ser facturados y pagados durante julio de 2026
- En relación a la cuenta por pagar a relacionadas, corresponde a un reconocimiento de deuda la matriz Inmobiliaria GSI Baker SpA, asociado al proceso de compra de Rentas y Desarrollo Baker, concretado el 10 de junio de 2026 y clasificado como pasivo corriente. El plazo para realizar el pago es antes del 31 de diciembre de 2026, no obstante podrá ser prorrogado de mutuo acuerdo por un periodo adicional de hasta 1 año en cada vencimiento.
- Por otro lado, existen pasivos financieros corrientes por M\$202.401, estos últimos relacionados con la porción corriente (intereses) del financiamiento vigente con Scotiabank
- A nivel de pasivos no corrientes, al 30 de junio de 2026 ascienden a M\$145.333.349, mostrando un incremento respecto al cierre de 2025, asociado principalmente al pasivo por impuestos diferidos generado por la mayor valorización de las Propiedades de Inversión
- En términos de patrimonio, al 30 de junio de 2026 se registra un incremento respecto a diciembre de 2025, alcanzando un total de M\$88.954.902. Esta variación se explica por el aumento en ganancias acumuladas, asociada los resultados positivos del trimestre, además del efecto en resultados de la mayor valorización de las propiedades de inversión

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADO	01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	7.689.848	7.838.962
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	7.689.848	7.838.962
Otros ingresos, por función	-	-
Gasto de administración	(2.105.782)	(2.274.171)
Otras ganancias (pérdidas)	28.971.148	4.723.733
Ingresos financieros	47.913	153.372
Costos financieros	(1.859.967)	(1.125.973)
Resultado por unidades de reajuste	(2.696.615)	(1.851.467)
Resultado antes de impuesto	30.046.545	7.464.456
Resultado por impuestos a las ganancias	(8.144.320)	(2.007.194)
Resultado del ejercicio	21.902.225	5.457.262

Análisis

- Los ingresos ordinarios al 30 de junio 2026 ascienden a M\$7.689.848, lo que representa una disminución de M\$149.114 en comparación con igual período de 2025. Esta disminución se explica por los siguientes efectos:

Ingresos M\$	30-06-2026	30-06-2025	Variación M\$
Ingresos Contratos de Arrendamiento	7.689.848	7.202.999	486.849
Ingresos por servicios básicos	0	635.963	(635.963)
Total Ingresos	7.689.848	7.838.962	(149.114)

- Cabe mencionar que el ajuste en ingresos comparado al año 2025, se explica por la modificación del tratamiento del cobro de los servicios básicos de la compañía, el cual a partir de 2026 fue externalizado a una empresa de property management (Integraservicios), la cual se encargará de realizar los pagos de las cuentas de servicios y el posterior cobro a los arrendatarios. Esto genera que, tanto a nivel de ingresos como costos, ya no se consideran los servicios básicos en los resultados de la compañía
- En términos de ingresos por arrendamientos, la variación es positiva, debido a la incorporación de nuevos m2 arrendables al portafolio y a la modificación de los contratos de arrendamiento con Esmax Distribución, con incremento en rentas mensuales de UF 1.500 a partir de mayo de 2026
- A nivel de gastos de administración, se observan estables con respecto al mismo período del año 2025, considerando que al 2Q2026 no se incorporan los gastos por servicios básicos, según el cambio comentado anteriormente
- Las otras ganancias consideran el efecto en la valorización de las Propiedades de Inversión durante el segundo trimestre del año 2026. Este aumento se explica principalmente por la revalorización de las Propiedades de Inversión, generado principalmente por el aumento de rentas de arrendamiento en los contratos con Esmax Distribución, que generan una mayor renta anual de UF 18.000, sumado a las nuevas rentas de locales comerciales que finalizaron su construcción durante el período.
- Por otra parte, en la valorización de las propiedades de inversión también existe un efecto producto de una disminución en la tasa de descuento utilizada en la valorización del período, la cual se ajustó de 5,54% a 5,05%.
- Los gastos financieros al 2Q2026 se incrementan con respecto al mismo período del año 2025, debido, principalmente, al aumento de deuda financiera por UF 500.000 suscrito en abril de 2025 con Scotiabank

Flujo de Efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
	M\$	M\$
Flujos procedentes de actividades de operación	4.754.067	5.679.476
Flujos procedentes de actividades de inversión	(892.015)	(630.606)
Flujos procedentes actividades de financiación	(6.593.480)	(1.093.103)
Flujo neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.731.428)	3.955.767
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	3.419.417	3.354.488
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	687.989	7.310.255

Análisis

- Al 30 de junio de 2026 el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo alcanzó un valor de M\$687.989, lo que representa una disminución de M\$2.731.428 respecto al saldo de M\$3.419.417 al 31 de diciembre de 2025. Esta variación se explica por los movimientos netos en los distintos tipos de flujos, como se detalla a continuación:
- Flujos por actividades de operación:** La empresa generó flujos positivos por M\$4.754.067, reflejo de la recaudación regular por rentas de arrendamiento y pagos de proveedores operacionales, tales como servicios de mantenimiento, remuneraciones y contribuciones. Este flujo muestra un ajuste con respecto al registrado en 2025, producto de gastos específicos y no recurrentes asociados al proceso de venta de la compañía concretado el 10 de junio de 2026
- Flujos por actividades de inversión:** Se registró un flujo negativo de M\$892.015, consistente a los desembolsos por el avance de proyectos de inversión durante el primer semestre de 2026, actualmente en construcción, destinados a incrementar la capacidad de ingresos futuros
- Flujos por actividades de financiación:** Se observó un flujo negativo de M\$6.593.480, explicado principalmente por 2 efectos relevantes: i) el pago de intereses asociado al financiamiento vigente con banco Scotiabank y ii) el pago de dividendos en el período por M\$5.112.337

Riesgo de Mercado y Tasas de Interés

- Para administrar los riesgos propios del mercado, Rentas y Desarrollo Baker mantiene seguros contratados ante siniestros de incendio, sismo, catástrofes y desorden popular. Los seguros están contratados sobre los inmuebles arrendados a arrendatarios distintos a Esmax Distribución, dado que dicho arrendatario tiene la obligación de contratar seguros por su cuenta. Adicionalmente, la empresa cuenta con una póliza de seguros de responsabilidad civil para directores y ejecutivos.
- En relación al riesgo de tasas de interés y la sensibilidad sobre los pasivos de la empresa, al 30 de junio de 2026, Rentas y Desarrollo Baker mantiene créditos bancarios, vigentes hasta junio de 2031, con una estructura de tasa fija, por lo que la Sociedad tiene un riesgo acotado a las fluctuaciones de tasas de interés. El comportamiento de las tasas de mercado es monitoreado constantemente por la compañía, y su generación de ingresos y flujos, permite cubrir adecuadamente los gastos financieros que se puedan generar en los próximos períodos.

Riesgo de Crédito

- El 85% de los ingresos de la compañía provienen de contratos de arrendamiento de largo plazo con Esmax Distribución, empresa de alta clasificación crediticia, con clasificaciones de riesgo AA y AA, otorgada tanto Humphreys y Feller Rate, respectivamente.
- El restante 15% de los ingresos provienen de contratos de arrendamiento con empresas de reconocida trayectoria en el mercado, las cuales son sometidas a un proceso de evaluación de crédito y revisión de antecedentes financieros y comerciales.
- La evaluación crediticia también es realizada a los proveedores de la compañía, para asegurar la continuidad de los servicios prestados.

Riesgo de Inflación

- Los ingresos de Rentas y Desarrollo Baker provienen de los cobros de rentas por los contratos de arrendamiento vigentes, los cuales están estipulados en unidades de fomento y con una tarifa fija, generando una protección natural ante la inflación y que permiten cubrir adecuadamente los pasivos que también se vean afectados por el aumento de precios en el mercado.

Riesgo por Liquidez y Refinanciamiento

- La compañía mantiene modelos y proyecciones financieras para anticipar cualquier requerimiento de fondos en el corto plazo, con el objetivo de mitigar el riesgo de liquidez.
- Para estos efectos, la empresa mantiene caja e inversiones financieras de rápida liquidación para cubrir los pagos operacionales con terceros.
- Al 30 de junio de 2026, Rentas y Desarrollo Baker mantiene financiamientos bancarios por UF 2.500.000, vigente hasta junio de 2031. La compañía mantiene relaciones comerciales con distintas instituciones financieras, que permiten evaluar alternativas de refinanciamiento. Adicionalmente, la compañía mantiene líneas de bonos inscritas en la CMF por UF 5.000.000, que están disponibles para una potencial emisión de bonos en el mercado.

Contactos Rentas y Desarrollo Baker



PABLO ULLOA
Gerente General
pablo.ulloa@bakercomercial.cl





BAKER

COMERCIAL

www.bakercomercial.cl