

INVESTOR DAY





nuestro Fórmula 1





nuestro Fórmula 1



seguridad



maniobras

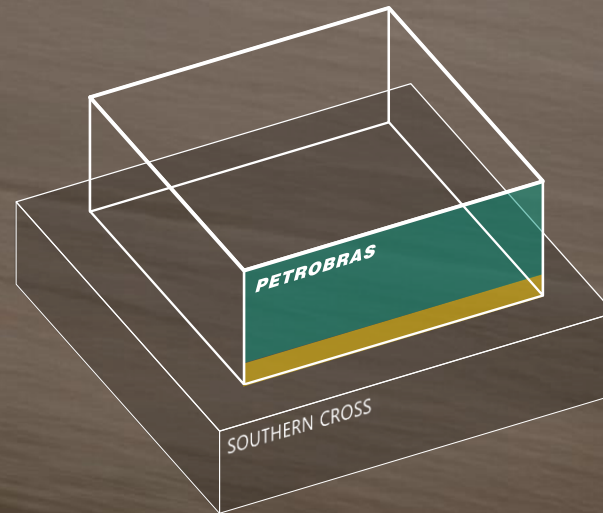


innovación



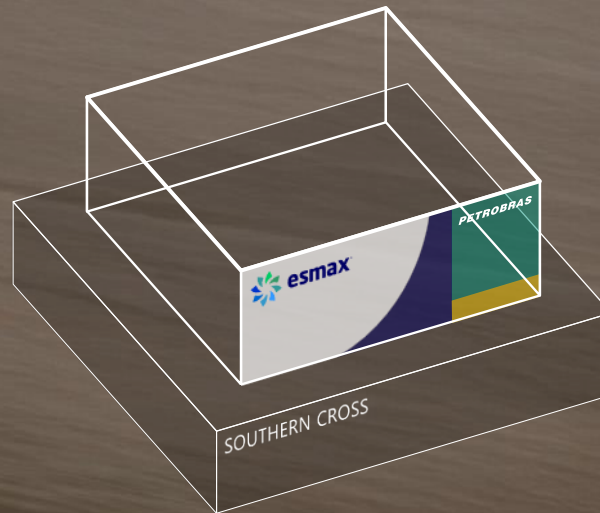
tripulación

Southern Cross compra la operación de Petrobras, manteniendo la marca como licencia.



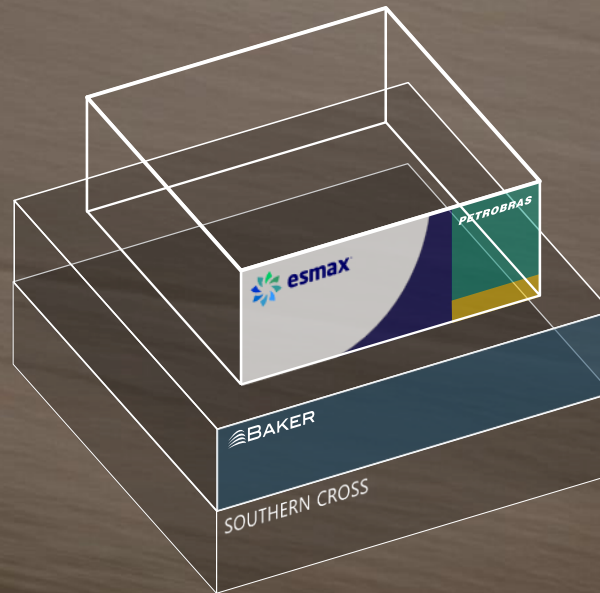
2016

se funda Esmax con el objetivo de transformarse en uno de los actores más relevantes en la industria de combustibles del país.



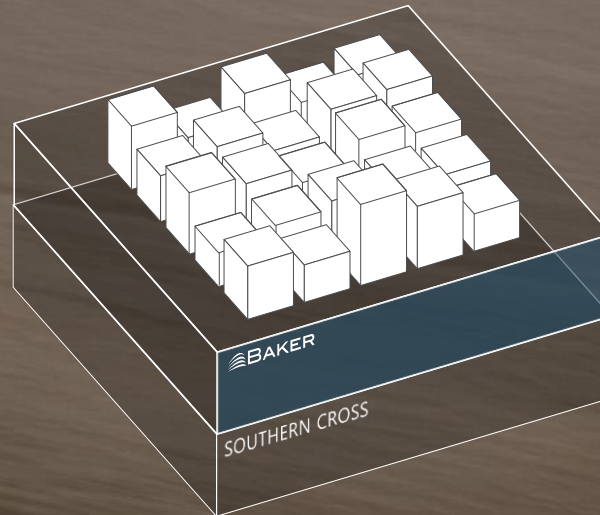
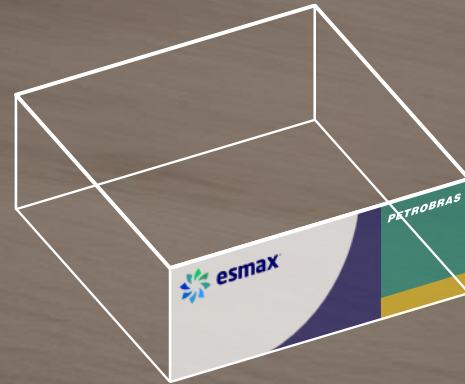
2017

se crea Rentas y Desarrollo Baker.



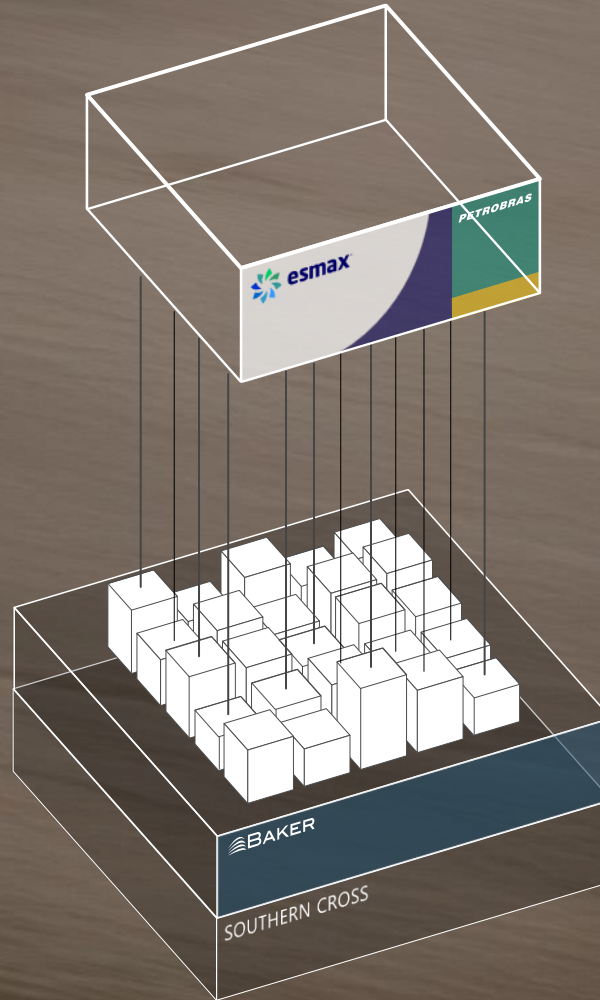
2017-2019

a ella se traspasan los terrenos...



2017-2019

...los cuales se arriendan a largo plazo a Esmax.

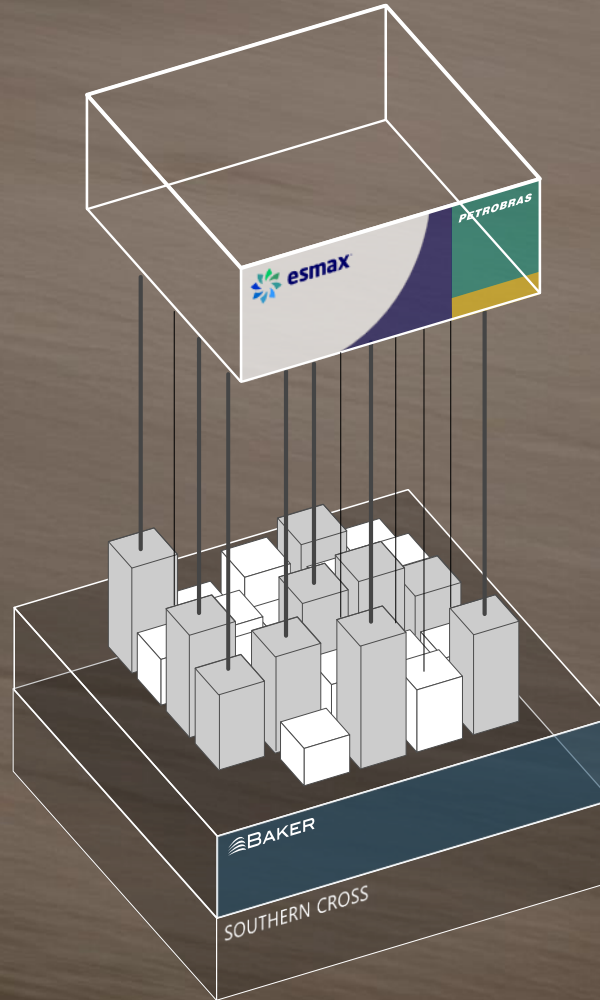
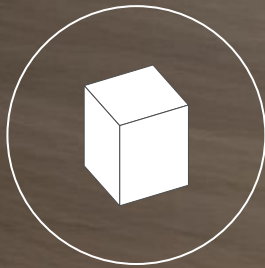


2017-2019

en este momento había un potencial
de **17.900 m² GLA** por desarrollar

y lo hicimos...

\$
venta

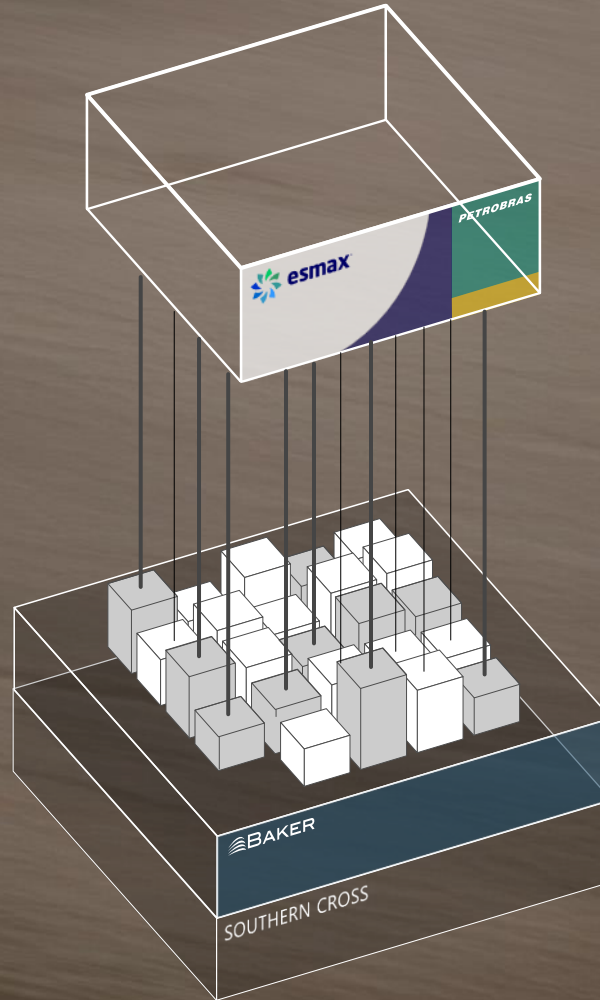
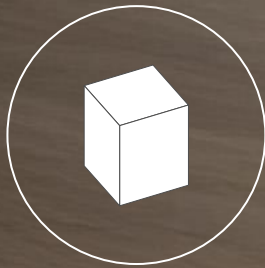


2017-2019

4.800 m² desarrollados

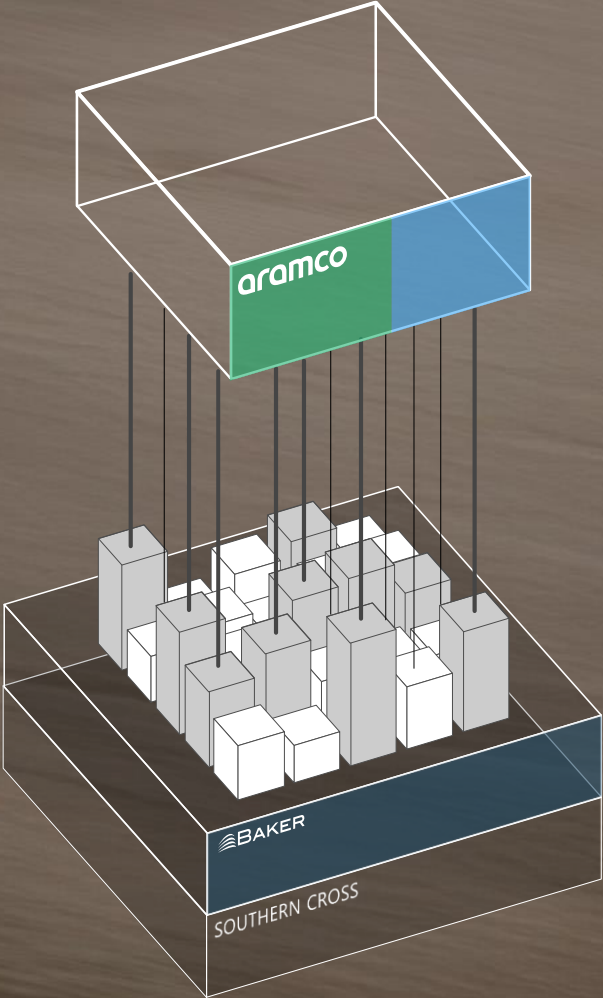
¿qué aprendimos de
estas dos experiencias?

\$
venta



2017-2019

Aramco adquiere Esmax, y
junto con ella, los contratos.



2024

quedan **13.100 m²** por desarrollar



nuestro Fórmula 1





CANTAGALLO



CANTAGALLO



CANTAGALLO





Cantagallo

2004



Cantagallo

2004 2005



BR PETROBRAS

Cantagallo

2004

2005

2017



BR PETROBRAS

Cantagallo

2004

2005

2017

2019



N

aramco

Cantagallo

2004

2005

2017

2019

2025



2004



aramco
Cantagallo

2025

plusvalía en 40 años en Santiago





nuestro Fórmula 1





nuestro Fórmula 1





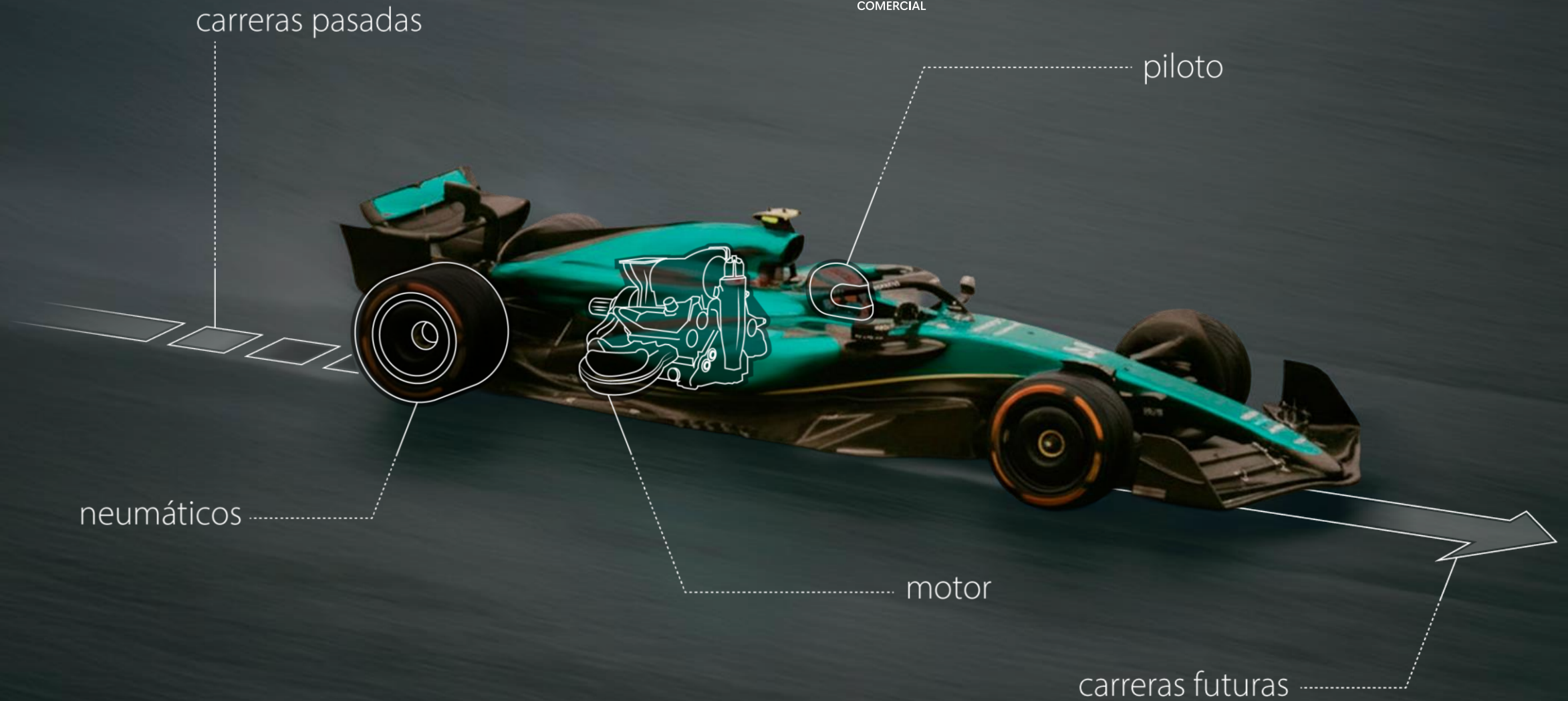
carreras pasadas

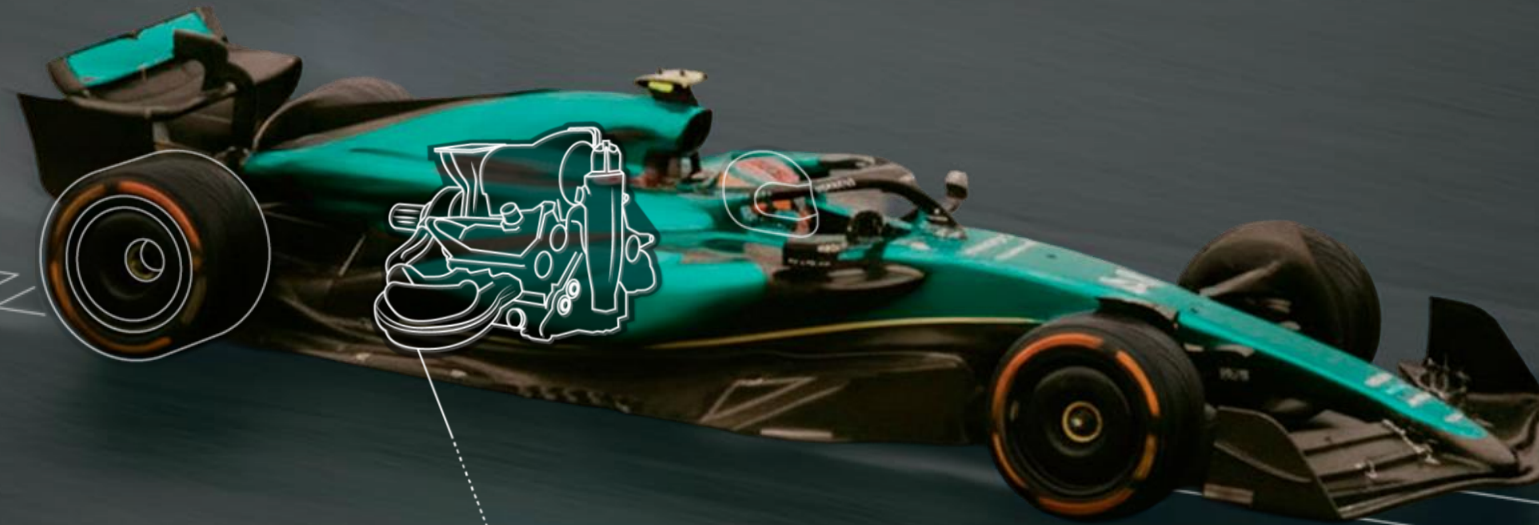
piloto

neumáticos

motor

carreras futuras





motor



plataforma líder en
renta de estaciones
de servicio en Chile

95 terrenos
estratégicos

aramco

contratos de arriendo
de largo plazo

89

6

terrenos sin contrato
para crecimiento futuro



aramco

89

contratos de arriendo
de largo plazo



88 estaciones de servicio

integradas con



62 tiendas aStop



1 tienda aStop

independiente



47 contratos de arriendo

en stand-ones y
stripcenters

ingreso por arriendos

87%

Aramco Chile

13%

Otros



UF 400 mil

ingresos 2025e

UF 326 mil

NOI 2025e

81%

margen NOI

AA | AA



Feller Rate

ubicaciones
estratégicas en
zonas urbanas,
de **alta visibilidad** y
alto valor comercial



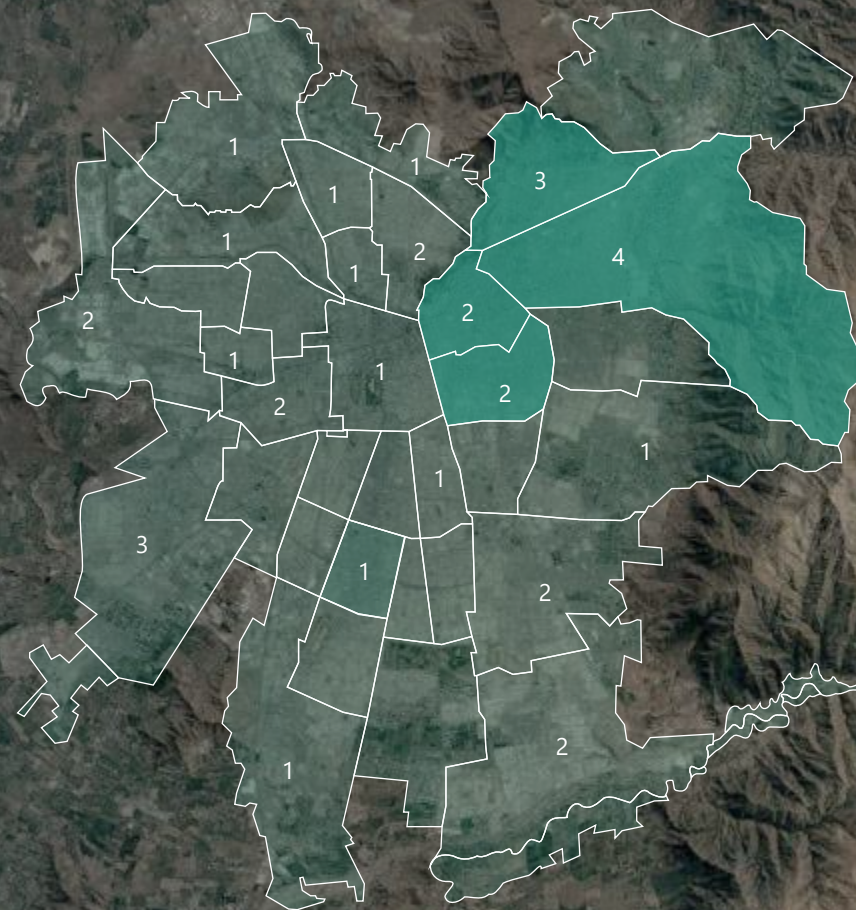
- Arica y Parinacota
- ● Tarapacá
- ● ● ● ● ● Antofagasta
- ● Atacama
- ● ● ● ● ● Coquimbo
- ● ● ● ● ● Valparaíso
- ● ● ● ● ● ● ●
● ● ● ● ● ● ● ●
● ● ● ● ● ● ● ●
● ● ● ● ● ● ● ● Metropolitana
- O'Higgins
- ● ● ● Maule
- ● ● Ñuble
- ● ● ● ● ● Biobío
- ● ● ● ● ● La Araucanía
- ● Los Ríos
- ● ● ● Los Lagos
- ● Magallanes

88 estaciones de servicio

5 carretera
83 ciudad

destacada presencia en la
Región Metropolitana

40% del total



¿qué hace esto **posible?**



aramco

la mayor compañía de
petróleo y gas del mundo

 capitalización de mercado

US\$1,5 trillones

aramco

~4,5x el PIB 2024 de Chile



clasificación crediticia
superior a Chile

aramco



spread sobre
el U.S. Treasury

57,2

68,3

S&P Global

A+

A-

MOODY'S

Aa3

A2

FitchRatings

A+

A-





tercera mayor compañía de
combustible, una industria
consolidada y resiliente

US\$ 2.500mm

Ingresos

US\$ 61,3mm

EBITDA 2024

AA | AA





300 EDS

88 de Baker

30%



167 C-stores

63 de Baker

38%



compromiso de largo
plazo respaldado por
iniciativas recientes

plan de rebranding

+95%
remodelado

estaciones y tiendas
de conveniencia

US\$ 70 M
Capex



Isabel la Católica

compromiso de largo
plazo respaldado por
iniciativas recientes

plan de rebranding

+95%
remodelado

estaciones y tiendas
de conveniencia

US\$ 70 M

Capex

Isabel la Católica

compromiso de largo
plazo respaldado por
iniciativas recientes

plan de rebranding



+95%
remodelado
estaciones y tiendas
de conveniencia

US\$ 70 M
Capex

Isabel la Católica

compromiso de largo
plazo respaldado por
iniciativas recientes

plan de rebranding

+95%
remodelado

estaciones y tiendas
de conveniencia

US\$ 70 M
Capex

@stop
by **aramco**

SUBWAY

Isabel la Católica

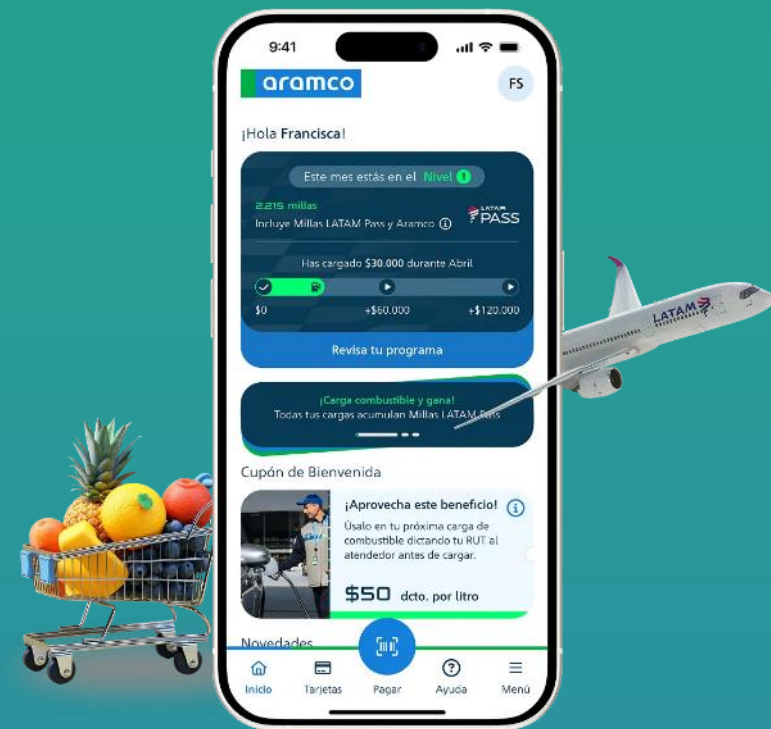
nuevos productos
y alianzas estratégicas



lanzamiento de línea premium
de combustibles **Proforce**



alianza estratégica con
LATAM Airlines



lanzamiento de la aplicación
Aramco Estaciones

compromiso de largo
plazo respaldado por
iniciativas recientes

**esfuerzos de posicionamiento
de marca**



¿por qué esto es **importante para Baker?**

arriendos con
vencimientos diseñados
para dar flexibilidad

13 años
plazo promedio
remanente de arriendo

aramco



esmax®

7 contratos

82 contratos



2 tipos de contratos

que respaldan la estabilidad de largo plazo y las oportunidades de mercado

protegidos por remediación de estándar residencial

7 contratos de arrendamiento



plazo original
10 años



sin renovación
automática



opción de salida
a favor de Baker
desde 2028



terrenos irreproducibles
en la zona oriente

82 contratos de arrendamiento



plazo original
20 años



3 renovaciones
automáticas de 5 años
BCU + 550 pbs



16 opciones de no renovación
a favor de Baker



diseñado para
capturar plusvalía futura

respaldado por una
base diversificada
de **arrendatarios
complementarios**

»»» 13% de los ingresos por
arriendo de Baker

23

arrendatarios

47

contratos de
arriendo

UF 40k

ingresos 2024



presencia de
líderes del sector
farmacéutico en Chile



Cruz Verde®

 **farmacias
ahumada®**

presencia de
las principales cadenas
de comida rápida

MELT
PIZZAS

PAPA JOHN'S

**Little
Caesars**

SUBWAY

**BURGER
KING**

**TACO
BELL**

Wendy's

arriendos complementarios con estructura de largo plazo



condiciones
contractuales
atractivas

alto perfil crediticio

baja tasa de morosidad

rentas



renta promedio
0,75 UF/m²



potencial de renta adicional con renta
4,0% – 7,5% de las ventas



servicios básicos
de cargo de los arrendatarios

vacancias



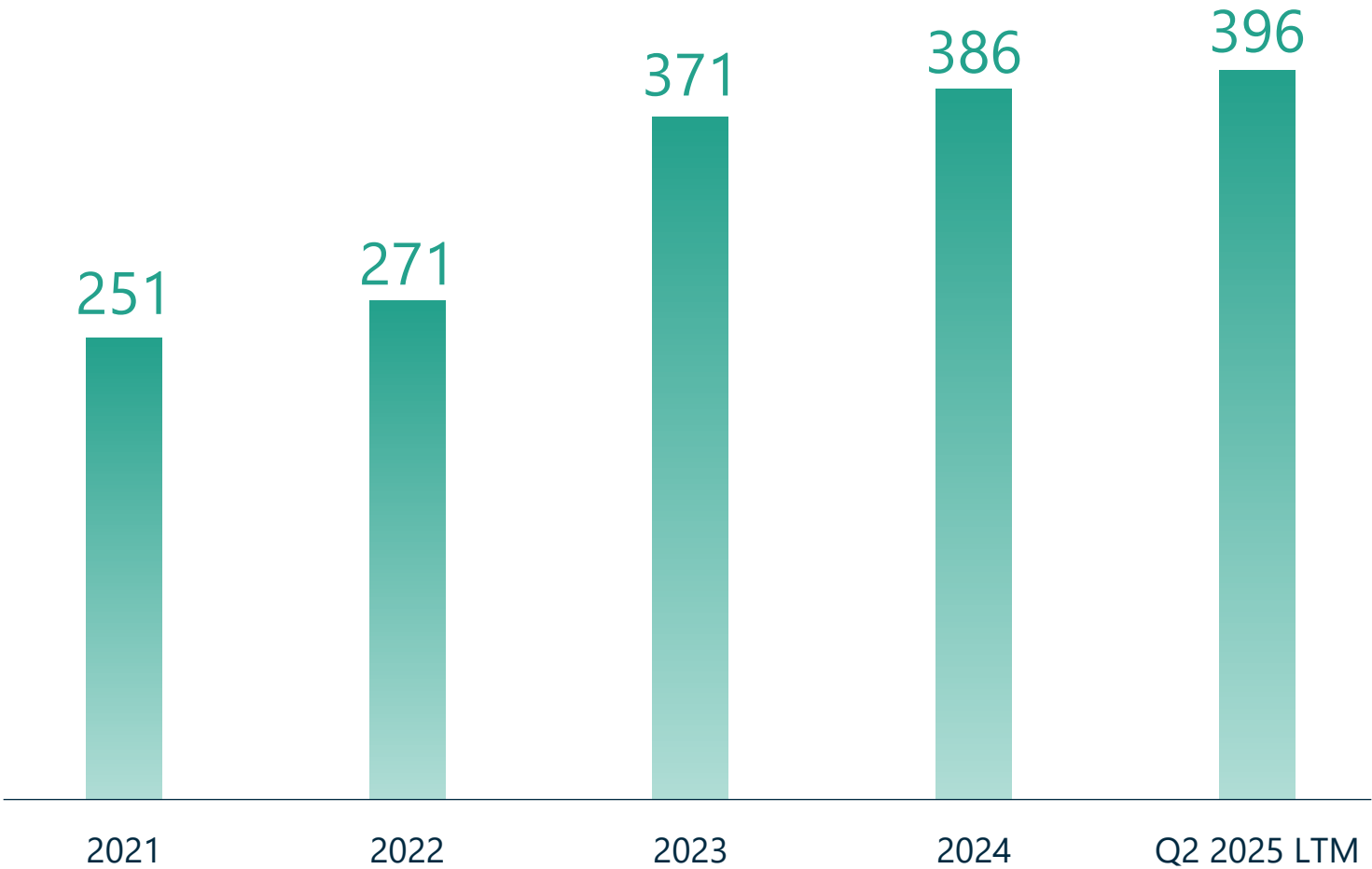
0% **vacancia en**
locales operativos

esta visión **tiene resultados hoy.**

crecimiento
constante de ingresos
operacionales

ingresos
UF Miles

100% **collection
rate**

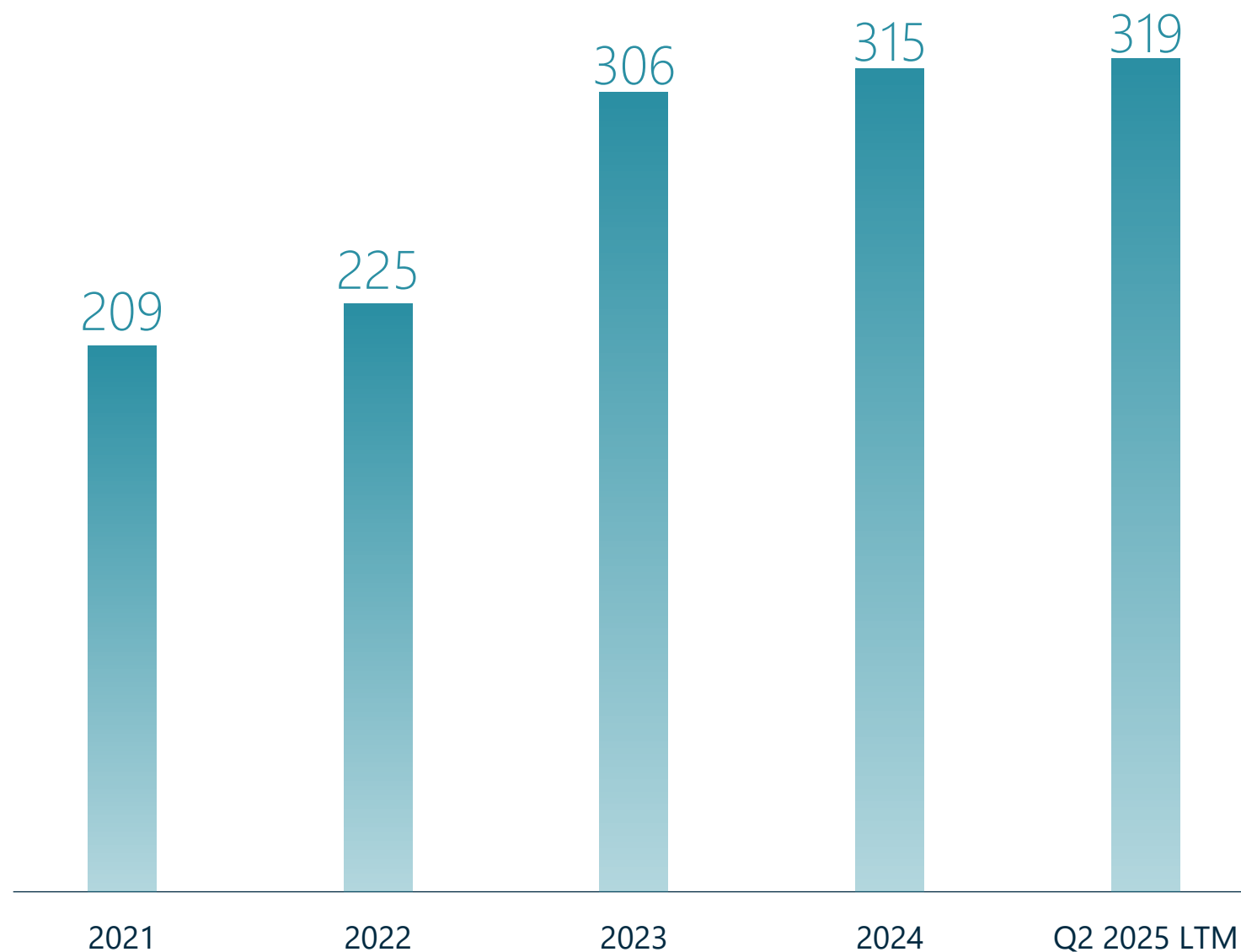


márgenes estables
y atractivos

NOI

UF Miles

81% **margen
NOI**



en resumen

0% **vacancia en
locales operativos**

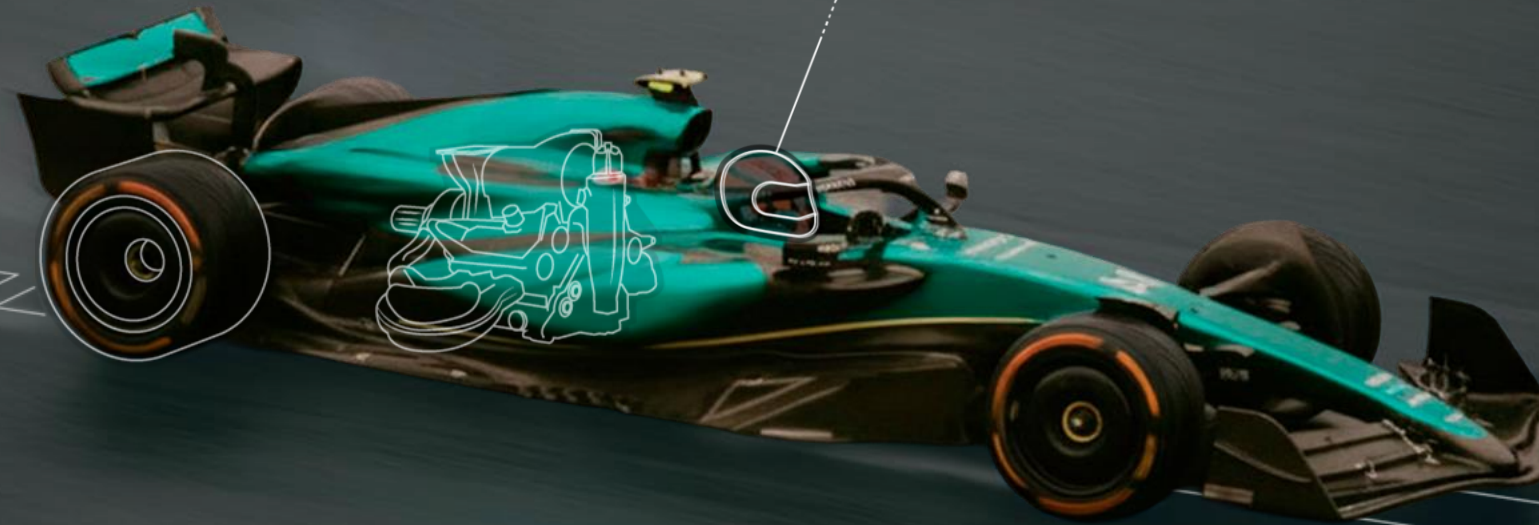
0% **morosidad en
locales operativos**

81% **margen
NOI**

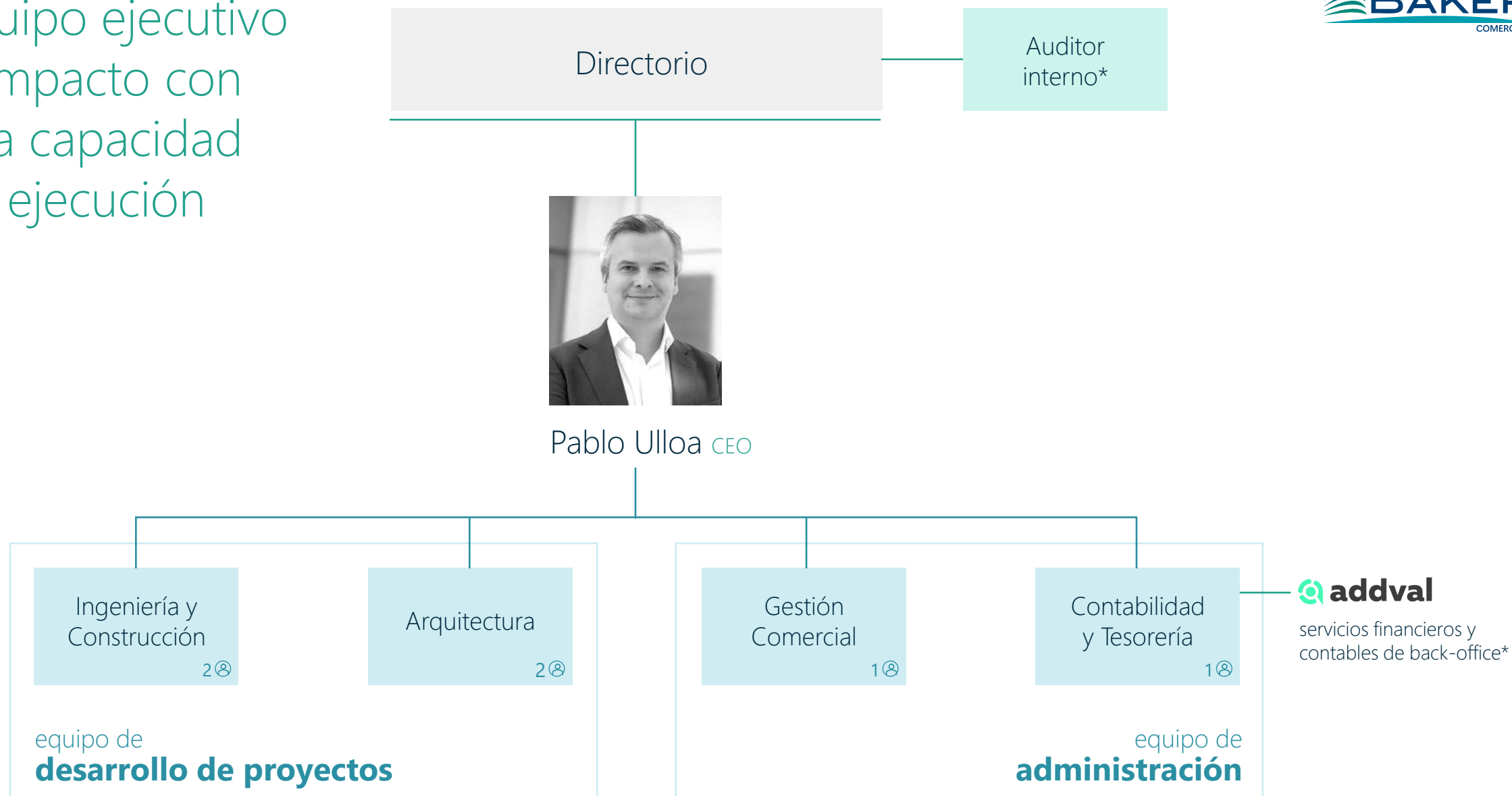
UF 326 mil **NOI
2025e**

esta historia se ha gestionado de
forma eficiente y ordenada.

piloto



equipo ejecutivo
compacto con
alta capacidad
de ejecución



respaldo de un directorio de primer nivel



Jaime Besa

Presidente

Ingeniero Civil de la
Universidad Católica

MPA Harvard & MBA
MIT Sloan

Socio de Southern Cross
Group, director en Sonacol,
SIAY y Volta Chile



Raúl Sotomayor

Director

Ingeniero Comercial de
la Universidad Católica

MBA Anderson UCLA

Socio de Southern Cross
Group, miembro de múltiples
directorios



Marcos Mulcahy

Director

Licenciado en Economía,
Universidad Católica
Argentina

Socio de Southern Cross
Group, director en Axyt,
Even Group y BBT



Cristián Alliende

Director independiente

Ingeniero Civil de la
Universidad Católica

MBA London
Business School

Ex CEO y Presidente de
Aconcagua. Actualmente
Presidente de Vértice
Inversiones y socio fundador
de Alta Developers



José Tomás Edwards

Director independiente

Ingeniero Comercial de
la Universidad Católica

Gerente de Inversiones
en Marchigue S.A.

Director en GE2, Balloon
Latam, Codelpa, Sanasalud,
Grupo Polpaico, Audiomusica



y un gobierno corporativo
de alto estándar

95 activos

modelo de
gestión liviano

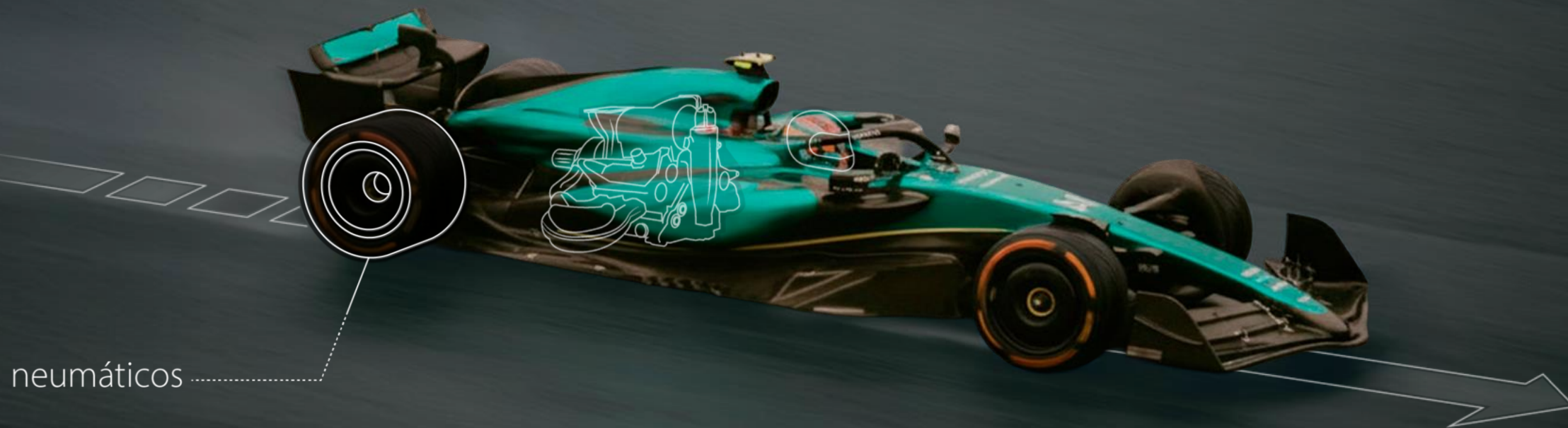
proveedor externo

INTEGRA
S e r v i c i o s

operación diaria de los activos



una estructura de capital
flexible y adaptable.



neumáticos

sólida estructura de capital
y deuda bancaria
con prepago flexible

UF 2.500.000

deuda bancaria estructura bullet

vencimiento 2029  **Scotia**



TAB

UF 90/180 + 0,85%

tasa variable



**deuda sin costo
de prepago** en cada
período de intereses



50%

deuda / tasaciones



UF 1.200.000

**activos libres
de hipotecas**



1.2x

**deuda Neta /
patrimonio**

...sumado a una alta clasificación crediticia que habilita financiamiento alternativo

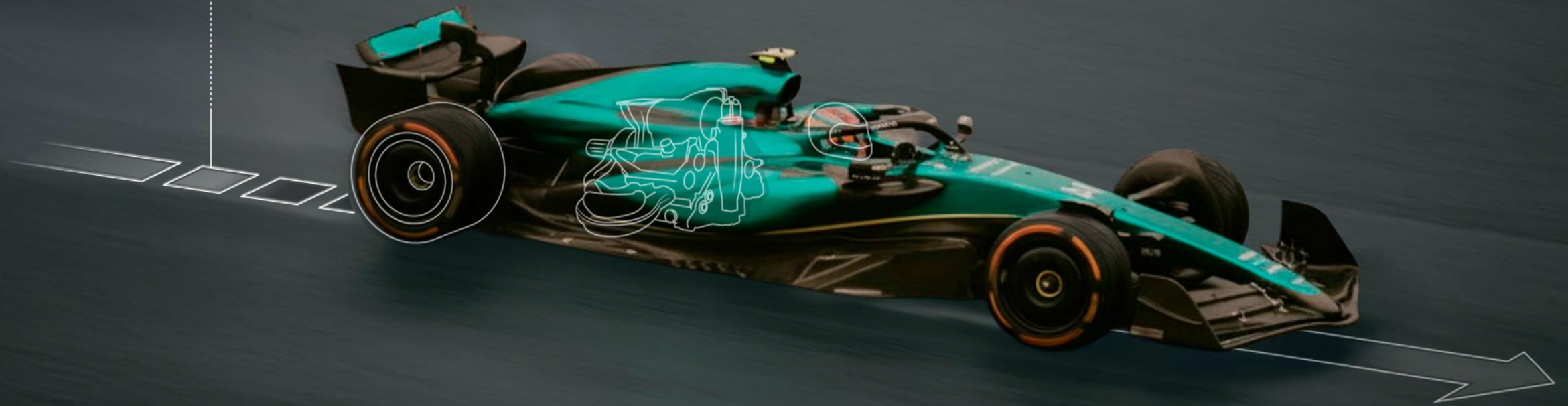


UF 5.000.000
líneas de bonos inscritas y disponibles

10 años	30 años
---------	---------

la experiencia nos permite
evolucionar.

carreras pasadas





stand alones



stripcenters



expansión



venta

ejecución de proyectos
comerciales stand alones

proyectos desarrollados

stand alones

+2.700 m²
GLA

+14%
YTC

UF 23.000
Δ NOI

Subway Ovalle

ejecución de proyectos
comerciales stand alones

proyectos desarrollados

stand alones

+2.700 m²
GLA

+14%
YTC

UF 23.000
Δ NOI

Papa John's Iquique

ejecución de proyectos
comerciales stripcenters

proyectos desarrollados



Antofagasta

Punta Arenas

stripcenters

+2.100 m²
GLA

+12%
YTC

UF 15.500
Δ NOI

expansión histórica del
portafolio a través de nuevas
estaciones de servicio

adquisición de nuevas estaciones



1.804 m²
GLA

+11%
YTC

UF 2.082
Δ NOI

Futrono



expansión histórica del
portafolio a través de nuevas
estaciones de servicio

desarrollo de nuevas estaciones

3.465 m²
GLA

+11,9%
YTC

UF 4.803
Δ NOI

Frutillar

renta estable hoy
con alto potencial
de desarrollo
inmobiliario



ingresos por arriendo estables,
respaldados por un arrendatario
de primera categoría



**flexibilidad contractual para
activar procesos de desarrollo**
cuando las condiciones de
mercado sean favorables



**ubicaciones urbanas estratégicas
con anteproyectos aprobados**

ejecución exitosa de ventas de terreno
para proyectos residenciales
venta de activos residenciales

Santiago

5
terrenos

+1.500
departamentos

Concepción

3
terrenos

+750
departamentos

Santiago

Av. Matta



Diagonal Paraguay



Concepción

Los Carrera



Arturo Prat



ciclo de reconversión
de activos

estación de servicio Petrobras

La Florida



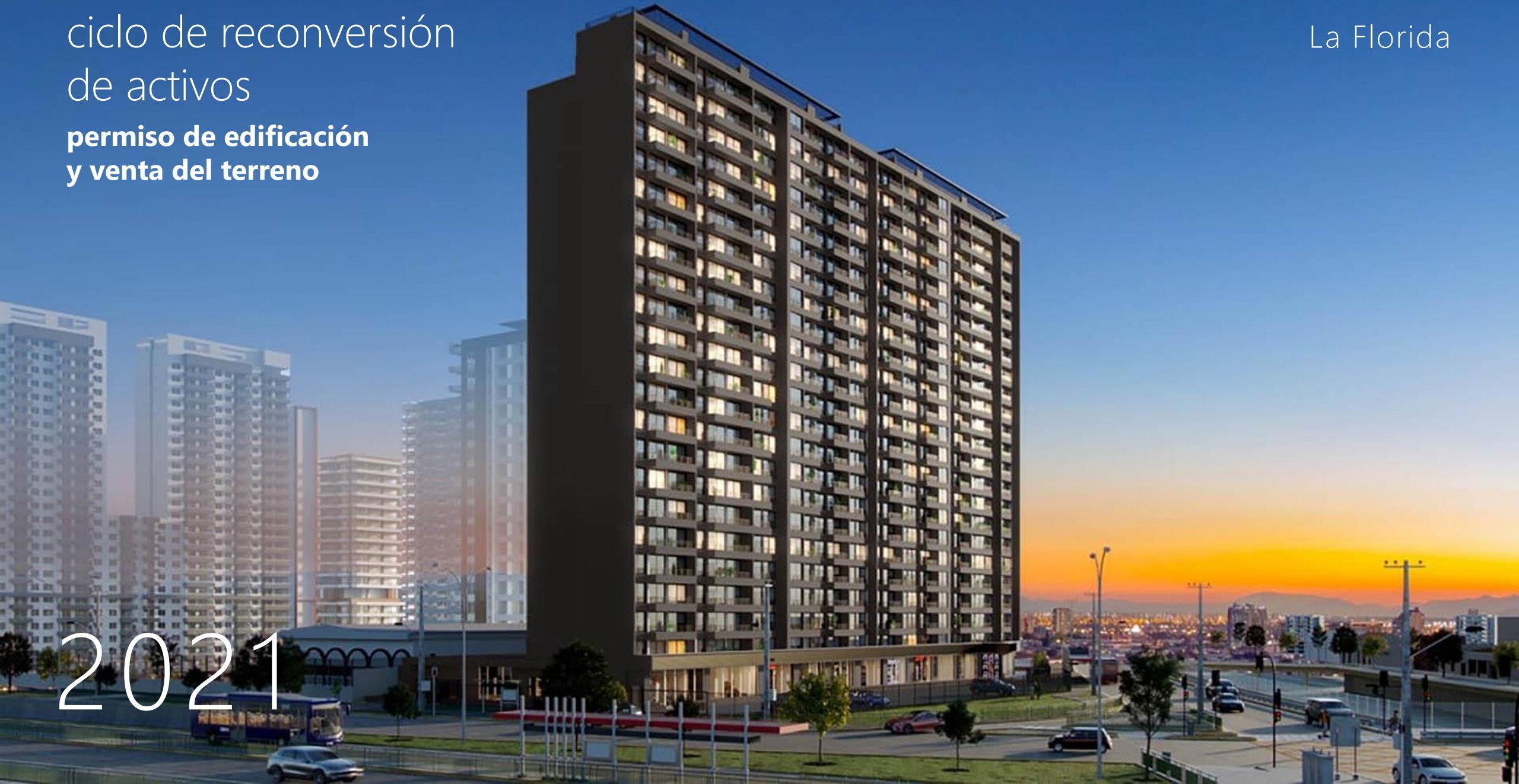
2018

ciclo de reconversión
de activos

**permiso de edificación
y venta del terreno**

La Florida

2021



ciclo de reconversión
de activos

**edificio residencial
en construcción**

La Florida

2025



carreras **pasadas**

19 **stand
alones**

+

3 **stripcenters**

+

2 **estaciones**

UF 40k **de
renta**

4.800m²

UF 7k

venta de activos para
proyectos residenciales



8

terrenos

2.200 departamentos

carreras **pasadas**

19 stand
alones

+

3 stripcenters

+

2 estaciones

UF 40k de
renta

4.800m²

UF 7k

+13.100m²

total

17.900

este fórmula 1
ya no para más.

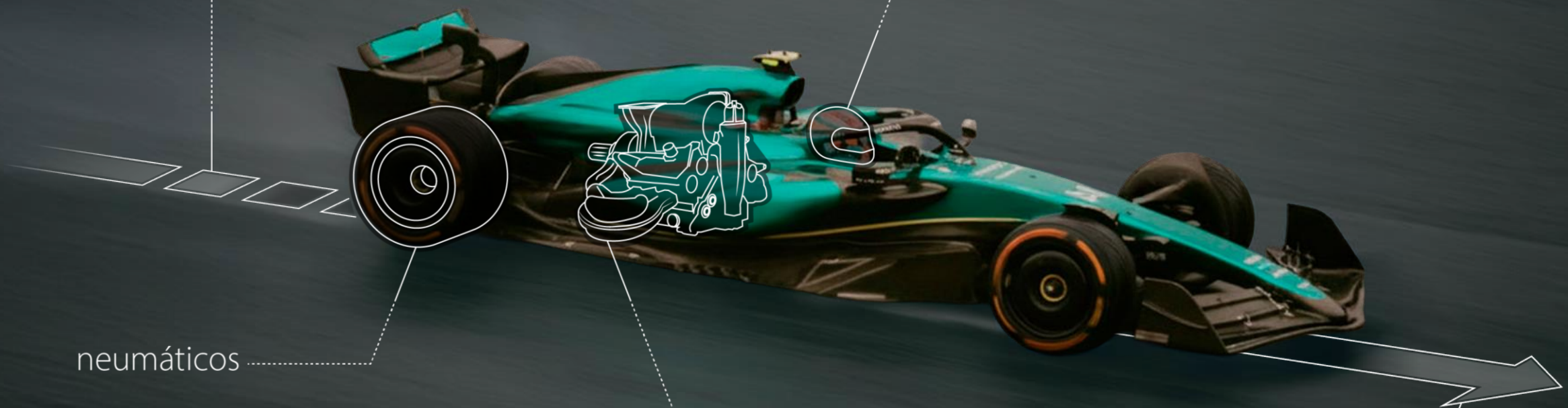
carreras pasadas

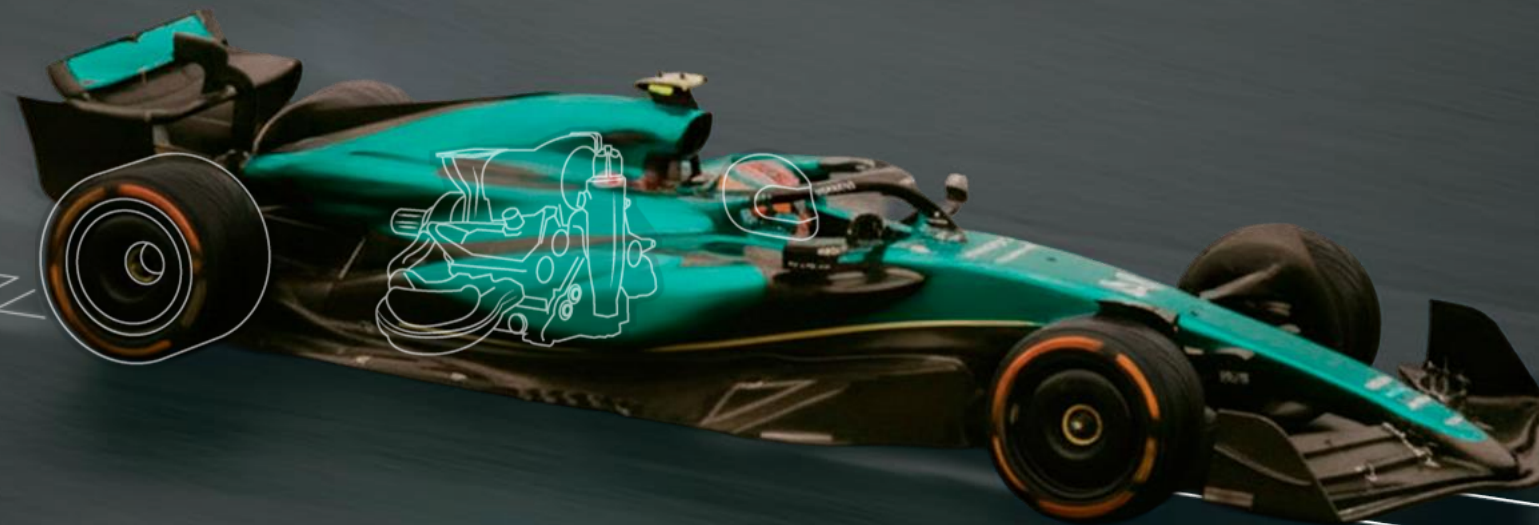
piloto

neumáticos

motor

carreras futuras





carreras futuras

plan a **5 años**



objetivo: **13.100m²**
de un potencial total **17.900m²**

pilares: desarrollar y monetizar

carreras **futuras**

plan de negocio 2025-2030

13 **stand
alones**

+

5 **stripcenters**

UF 100k **de
renta**

13% de avance

13.100m²

carreras **futuras**

plan de negocio 2025-2030

13 **stand
alones**

+

5 **stripcenters**

UF 100k **de
renta**

13% de avance

13.100m²

venta de activos para
proyectos residenciales

»»»

7

anteproyectos aprobados
UF 1.500k

+16
opciones futuras

proyectos en ejecución con
un alto grado de avance

8 **Stand Alones** 1 **Stripcenter**

UF 122.000
Capex

UF 23 mil
renta anual

2.400 m²
GLA

alta rentabilidad esperada

UF + 14% **YTC**



Maipú



Puente Alto



Huechuraba



Temuco



La Serena



Antofagasta

finalización esperada
2025

844 m²
GLA

13,1%
YTC

UF 7.900
Δ NOI



Maipú

proyectos comerciales por desarrollar

Ruta 68, Pudahuel, Santiago (SA)

»»» 9 proyectos en cartera
para desarrollo futuro

5
stand alones

4
stripcenters

UF 76k
renta anual estimada

10.700m²
GLA adicional

21 de mayo, Concepción (SC)

monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Cantagallo



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Cantagallo



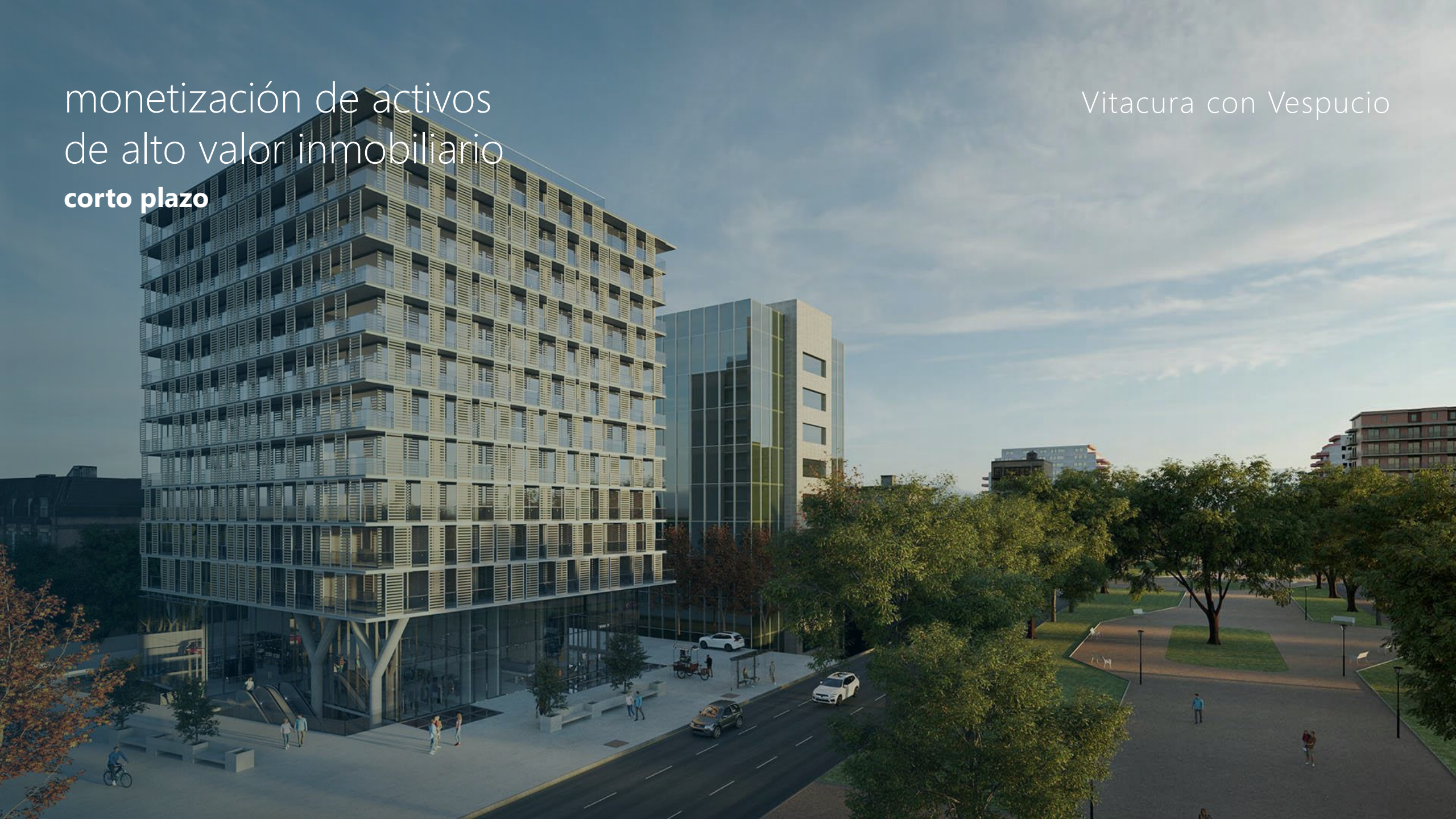
monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Vitacura con Vespucio



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Vitacura con Vespucio



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Vitacura con Padre Hurtado



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Vitacura con Padre Hurtado



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Providencia



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
corto plazo

Providencia



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
largo plazo

»» +16 terrenos

Av. Colón (Rotonda Atenas)
Las Condes, RM



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
largo plazo

»»» +16 terrenos



Manquehue Sur 1590
Las Condes, RM



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
largo plazo



»»» +16 terrenos

Av. Manso de Velasco,
Curicó, Región del Maule



monetización de activos
de alto valor inmobiliario
largo plazo

»» +16 terrenos

Av. Grecia, Antofagasta,
Región de Antofagasta





UF 40k
pasado

17.900 m²

UF 140k renta

UF 100k
futuro

terrenos

+7 corto
plazo

UF 1.500k

+16 largo
plazo



generamos
rentas



renovamos
arriendos



monitoreamos
oportunidades



crecemos con
Aramco y otros

Disclaimer

En la elaboración de este documento se ha utilizado información pública entregada por Rentas y Desarrollos Baker SpA (la "Compañía") o de fuentes de terceros, respecto de la cual la Compañía no se encuentra bajo la obligación de verificar su exactitud o integridad, por lo cual no asume ninguna responsabilidad en este sentido. Se deja constancia de que, para fines exclusivamente referenciales, las cifras presentadas en este documento han sido redondeadas o aproximadas y, por lo tanto, podrían no coincidir exactamente con los valores reales o finales.



INVESTOR DAY

 **BAKER**
COMERCIAL