



MONEDA
Patria Investments

PRIMERA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES MONEDA GSI RENTAS COMERCIALES IV FONDO DE INVERSIÓN

Administrado por Moneda Patria S.A. Administradora General de Fondos

En Santiago de Chile, a las 09:30 horas del día 10 de septiembre de 2026, en las oficinas ubicadas en El Golf 150, piso 5, comuna de Las Condes, se celebró la Primera Asamblea Extraordinaria de Aportantes de **Moneda GSI Rentas Comerciales IV Fondo de Inversión** (en adelante, la “**Asamblea**” y el “**Fondo**”, respectivamente), bajo la Presidencia de doña Daniela Peña Fergadiott, y con la asistencia del Gerente General de la Administradora, don Alfonso Duval García-Huidobro y don Matías Gruzmacher Stehr, Secretario del Directorio de Moneda Patria S.A. Administradora General de Fondos (en adelante, a “**Administradora**” indistintamente).

Se dejó constancia que, de conformidad con lo dispuesto por la Norma de Carácter General N°435 de la Comisión para el Mercado Financiero, la Administradora puso a disposición de los señores aportantes el medio tecnológico de videoconferencia en línea denominado “Microsoft Teams”, en conjunto con un procedimiento para efectos de participar y votar en forma remota en la presente Asamblea.

1. ASISTENCIA

Asistieron mediante videoconferencia a la Asamblea los siguientes aportantes quienes, por poder, representaban a las cuotas que para cada uno se indican:

- a) **BCI CORREDORES DE BOLSA S.A.**, representada por don Joaquín Edwards García, por 4.980 cuotas Serie A.
- b) **BICE VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, representada por don Patricio Morelli Molina, por 45.274 cuotas Serie B.
- c) **BTG PACTUAL CHILE S.A. CORREDORES DE BOLSA**, representada por don Cristián Ramírez Zapata, por 27.844 cuotas Serie A.
- d) **COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.**, representada por doña Fernanda Espinosa Cortés, por 158.460 cuotas Serie I.
- e) **ITAÚ CORREDORES DE BOLSA LIMITADA**, representada por doña Constanza Ojeda Vásquez, por 4.527 cuotas Serie A.
- f) **MONEDA CORREDORES DE BOLSA LIMITADA**, representada por don Nicolás Ugarte Valdés, por 59.876 cuotas Serie A, 310.872 cuotas Serie B, 405.205 cuotas Serie I y 51.046 cuotas Serie E.
- g) **PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.**, representada por don Patricio Morelli Molina, por 430.106 cuotas Serie I.
- h) **INERSA S.A.**, representada por don Patricio Morelli Molina, por 45.274 cuotas Serie B.
- i) **4 LIFE SEGUROS DE VIDA S.A.**, representada por don Joaquín Picares Matamala, por 316.920 cuotas Serie I.



MONEDA
Patria Investments

- j) **AFP Uno S.A., para los Fondos de Pensiones Tipo A, B, C, D y E** representada por don Diego Aqueveque Gómez, por 24.901 cuotas Serie I, 63.384 cuotas Serie I, 47.538 cuotas Serie I, 6.791 cuotas Serie I y 15.846 cuotas Serie I, respectivamente.

2. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA, CONVOCATORIA Y PODERES

Indicó la Presidenta que se encontraban representados aportantes con instrucción de voto titulares de 97.227 cuotas Serie A, 401.420 cuotas Serie B, 1.469.151 cuotas Serie I y 51.046 cuotas Serie E de participación del Fondo, representativas en conjunto de un 91,15% del patrimonio total del Fondo.

Como consecuencia de lo expuesto, la Presidenta declaró constituida la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo.

3. PROCEDIMIENTO DE DECISIÓN DE LA ASAMBLEA RESPECTO DE LAS MATERIAS A TRATAR

La Presidenta propuso que las materias sometidas a la decisión de la Asamblea fuesen votadas por aclamación, pudiendo aquellos aportantes que lo desearan solicitar que su voto quedara debidamente registrado en el acta que se levantara de la Asamblea, al igual que el voto de los aportantes que se abstuvieron de votar o de los que votaren en contra de alguna de las propuestas que se efectuaran.

La Asamblea aprobó la propuesta de la Presidenta, con el voto favorable del 100% de las cuotas presentes con instrucción de voto. La decisión se adoptó con el voto conforme de AFP Uno S.A.

4. DESIGNACIÓN DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

A proposición de la Presidenta, la Asamblea acordó por unanimidad designar como Secretario de la Asamblea al Secretario del Directorio de la Administradora, el señor don Matías Gruzmacher Stehr. La decisión se adoptó con el voto conforme de AFP Uno S.A.

5. FORMALIDADES DE CONVOCATORIA

El Secretario hizo presente a los señores aportantes lo siguiente respecto a las formalidades de convocatoria de la Asamblea:

- a) El acuerdo de convocar a la presente Asamblea Extraordinaria de Aportantes fue adoptado por el Directorio de la Administradora con fecha 24 de agosto de 2026.
- b) El aviso de citación a los señores aportantes fue publicado en el Diario Financiero Online con fecha 31 de agosto de 2026.
- c) Con misma fecha 31 de agosto de 2026 se envió a cada aportante la citación a la presente Asamblea. El mismo día se envió notificación de la celebración de la presente Asamblea a la Comisión para el Mercado Financiero y a las bolsas.



A continuación, se acordó por unanimidad de los aportantes presentes omitir la lectura de la citación y los avisos mencionados.

6. PODERES

El Secretario indicó que los poderes otorgados por los aportantes a las personas presentes fueron revisados, encontrándose éstos y la hoja de asistencia a disposición de los señores aportantes, todos los cuales se tuvieron por aprobados por unanimidad.

7. REPRESENTANTE DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

Se dejó constancia en el acta que no se encontraba presente ningún representante de la Comisión para el Mercado Financiero.

8. DESIGNACIÓN DE APORTANTES PARA LOS EFECTOS DE FIRMAR EL ACTA

El Secretario hizo presente a los señores aportantes que de conformidad a lo establecido en el artículo 16° del Reglamento de la Ley N°20.712, Decreto Supremo de Hacienda N°129 de 2014, corresponde designar previamente a aportantes para que, en conjunto con la Presidenta y el Secretario de la Asamblea, firmen el acta de la misma, que contendrá los acuerdos que se adopten en ella y que se levantará con este motivo, la que se entenderá por definitivamente aprobada una vez firmada por ellos.

En atención a ello, la Asamblea aprobó por unanimidad designar a las siguientes personas, para los efectos de que tres de ellos firmen el acta que se levante de la misma en conjunto con la Presidenta y el Secretario de la Asamblea:

- a) Fernanda Espinosa Cortés;
- b) Cristián Ramírez Zapata;
- c) Diego Aqueveque Gómez; y
- d) Joaquín Edwards García.

9. TABLA

La Presidenta informó a los señores aportantes que la Asamblea tenía por objeto someter a la consideración de los señores aportantes, las siguientes materias:

- a) Aprobar transacciones entre: **(i)** el Fondo o una filial del Fondo y otro Fondo de Inversión administrados por la Administradora; y **(ii)** una filial del Fondo y un Fondo de Inversión Privado administrado por Administradora de Inversiones GSI Capital S.A., de conformidad a lo establecido en la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión para el Mercado Financiero.
- b) Aprobar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

10. APROBACIÓN DE TRANSACCIONES

A continuación, hizo uso de la palabra el señor Nicolás Noguera Correa, CEO de Administradora de Inversiones GSI Capital S.A., entidad encargada de la administración de



los activos del Fondo, quien realizó una presentación respecto de la situación y evolución del Fondo, incluyendo información al 30 de junio de 2026, y expuso los principales antecedentes de la transacción propuesta.

En primer término, el señor Noguera informó sobre la evolución del Fondo, señalando que con fecha 10 de junio de 2026 se había adquirido el 100% de las acciones de la sociedad Rentas y Desarrollo Baker SpA, sociedad dueña de 88 estaciones de servicio, una tienda de conveniencia y cinco terrenos. Asimismo, se informaron los antecedentes financieros de dichas adquisiciones. En cuanto a los principales indicadores del Fondo, se informó que, al 30 de junio de 2026, este había llamado un 45% del capital comprometido.

Seguidamente, se expusieron los antecedentes generales de la transacción propuesta, señalándose que el FIP GSI II y el Fondo de Inversión Moneda GSI Rentas Comerciales III fueron creados en los años 2020 y 2023, respectivamente, con el objetivo de adquirir, desarrollar y consolidar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios correspondientes principalmente a estaciones de servicio arrendadas a las principales compañías distribuidoras de combustible, así como otros activos con características similares.

Se informó que, entre ambos fondos, GSI cuenta con un portafolio de 54 estaciones de servicio, con contratos denominados en UF y un plazo promedio de aproximadamente 16 años. Asimismo, se explicó que la transacción propuesta contempla la formación de nuevas sociedades por acciones, destinadas a adquirir las sociedades inmobiliarias propietarias de dichas 54 estaciones de servicio, actualmente pertenecientes a filiales del FIP GSI II y del Moneda GSI Rentas Comerciales III Fondo de Inversión, con el objeto de consolidar una plataforma de inversión en estaciones de servicio.

En este contexto, se destacó que los activos inmobiliarios del portafolio que se busca adquirir se encuentran diversificados a nivel nacional, tanto geográficamente como por tipo de estación.

Respecto del portafolio conjunto del FIP GSI II y del Moneda GSI Rentas Comerciales III Fondo de Inversión, se informó un valor de activos de aproximadamente UF 3,8 millones (incluyendo el valor de las tres estaciones promesadas), rentas contratadas o acordadas por aproximadamente UF 230.000 anuales, un NOI esperado de aproximadamente UF 228.000 y un margen NOI esperado de 96%. Asimismo, se informó que aproximadamente un 85% de las rentas correspondían a rentas de arrendatarios ancla, con un plazo remanente promedio de aproximadamente 16 años para dichos contratos. Se señaló que el portafolio comprendía 54 estaciones de servicio y que, a la fecha, se habían adquirido 51 activos, encontrándose tres estaciones adicionales promesadas y en proceso de construcción.

A continuación, el señor Noguera presentó la estructura de compra de las estaciones de servicio, explicando que la operación contempla, por una parte, la adquisición de las sociedades Rentas S SpA, Rentas P SpA y Rentas G SpA, propietarias de 29 estaciones de servicio y tres estaciones promesadas, actualmente pertenecientes al Fondo GSI III, y, por otra parte, la adquisición de Inmobiliaria GSI II SpA, propietaria de 22 estaciones de servicio, actualmente perteneciente al FIP GSI II.

Respecto de la determinación del precio, se explicó que éste considera la capitalización del NOI de cada inmueble a una tasa de 6,0% para la proporción de renta correspondiente al



arrendatario ancla y de 6,5% para la proporción correspondiente a otras rentas. Asimismo, se informó que se adicionaría al precio el valor presente del mayor valor generado por incrementos futuros ya pactados de renta, descontado a las tasas señaladas. Para eventuales renegociaciones particulares futuras, se contempla el pago de un saldo de precio, calculado como la diferencia entre el precio inicial y el precio resultante de aplicar las nuevas condiciones de renta; a calcularse y pagarse en un plazo máximo de 18 meses desde la fecha de la transacción. Respecto de los sitios eriazos, se señaló que su valorización considera el promedio de las tasaciones efectuadas por Transsa y Real Data. Se señaló que, dado que los montos indicados se refieren al valor de los activos, estos podrían sufrir ajustes menores al momento de la transacción; y que hay que considerar que el valor del patrimonio de las sociedades para estas transacciones se basará en dicho valor de activos inmobiliarios, ajustándose según prácticas de mercado para este tipo de transacciones por la existencia de pasivos y activos financieros.

En relación con los asesores y validaciones externas, se informó que CEPD Abogados actuará como asesor legal del Fondos y VEI Abogados como asesor legal de los vendedores. Asimismo, se indicó que CEPD había emitido una opinión legal respecto de la relación entre el Fondo y Moneda GSI Rentas Comerciales III Fondo de Inversión, y que Barros y Errázuriz Abogados había emitido una opinión legal respecto de la relación entre el Fondo y el Fondo de Inversión Privado GSI II. También se informó que Valtin Consulting elaboró un informe de valorización de los activos a adquirir, el cual había sido puesto a disposición de los aportantes; que Transsa había efectuado la tasación de la totalidad de los inmuebles; y que Real Data había realizado una segunda tasación de los sitios eriazos. Se señaló que estos antecedentes habían sido puestos a disposición de todos los aportantes que lo solicitaron. El señor Noguera mencionó que la transacción había sido puesta en conocimiento del Directorio de la Administradora al momento de aprobarse la citación a la presente Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

En relación con la oferta y valorización de los activos, se informó que el perímetro de la operación comprende 54 estaciones de servicio, correspondientes a 51 estaciones adquiridas y tres promesas, con una valorización de activos de UF 3.469.945, más UF 56.636 correspondientes a las promesas. Se informó un Cap Rate contratado de UF + 6,0%, o UF + 6,1% considerando el Cap Rate esperado, y un NOI contratado anual de UF 219.679.

Asimismo, se informó que la tasación efectuada por Transsa ascendía a UF 3.455.000, mientras que la tasación de los terrenos realizada por Real Data ascendía a UF 49.337. Por su parte, el informe de valorización elaborado por Valtin Consulting determinó un rango de valor de entre UF 3.301.573 y UF 3.586.632. Se dejó constancia de que el Cap Rate contratado no considera terrenos sin flujo, por UF 53.836, y que las valorizaciones externas no consideran el precio por pagar por las promesas de tres nuevas estaciones de servicio, ascendente a UF 56.636.

En particular, respecto de cada uno de los componentes del portafolio, se informó que el FIP GSI II comprende 22 estaciones de servicio, con una valorización de activos de UF 1.386.512 y una valorización para el pago inicial de UF 1.359.590, mientras que el Fondo GSI III comprende 29 estaciones más tres promesas, con una valorización de activos de UF 2.140.068 y una valorización para el pago inicial de UF 2.069.356. En forma consolidada, se informó una valorización de activos de UF 3.526.580 y un pago inicial de UF 3.428.946.



MONEDA
Patria Investments

Asimismo, se informó un NOI contratado y esperado para el año 2029 de UF 219.679 y UF 228.068, respectivamente, con un Cap Rate contratado de 6,0% y esperado de 6,1%. En materia de financiamiento, se informó la existencia de deuda bancaria disponible por UF 1.620.774, compuesta por UF 780.000 correspondientes al FIP GSI II y UF 840.774 correspondientes al Fondo GSI III, además de deuda adicional esperada por UF 400.000 y requerimientos de Capex para desarrollos y adquisiciones por UF 282.751.

Finalmente, el señor Noguera presentó una visión consolidada del portafolio GSI más los actuales activos del Fondo, informando que el portafolio resultante alcanzaría 142 estaciones de servicio y 149 activos, con un valor de inversión de aproximadamente UF 10,2 millones.

Por último, el señor Noguera informó sobre los plazos estimados de ejecución de la transacción, señalando que la preparación de la documentación se proyectaba para el período comprendido entre el 14 de septiembre y el 9 de octubre de 2026, la notificación del llamado de capital del Fondo GSI IV entre el 21 y el 25 de septiembre de 2026, y el cierre de la transacción entre el 12 y el 23 de octubre de 2026.

Concluida la presentación, el señor Noguera quedó a disposición de los señores aportantes para responder las consultas que éstos estimaran pertinentes.

Sometidas las transacciones antes descritas a votación de los aportantes, la Asamblea acordó aprobarlas, en los términos exigidos por la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión para el Mercado Financiero, con el voto favorable del 91,15% de las cuotas emitidas con derecho a voto del Fondo, equivalente al 100% de las cuotas presentes con instrucción de voto, sin votos en contra ni abstenciones.

11. IMPLEMENTACIÓN DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA

A fin de implementar los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, se propuso a los aportantes aprobar las siguientes medidas:

- a) Facultar a la Administradora para que, en representación del Fondo, ejecute y suscriba todos los actos, contratos y documentos que sean necesarios o convenientes para perfeccionar e implementar la transacción aprobada por la presente Asamblea.
- b) Facultar a la Administradora para efectuar todas las presentaciones o comunicaciones que sean necesarias a las entidades que corresponda, incluyendo la Comisión para el Mercado Financiero, pudiendo al efecto realizar todo tipo de modificaciones o complementaciones que sean necesarias, a fin de cumplir con lo ordenado o propuesto por dicha Comisión, o subsanar sus observaciones al acta de la Asamblea, pudiendo para tales efectos suscribir todo tipo de documentos, tanto públicos como privados.

Sometida la propuesta a votación de los aportantes, la Asamblea acordó aprobar la propuesta con el voto favorable del 100% de las cuotas presentes con instrucción de voto, sin votos en contra ni abstenciones.



MONEDA
Patria Investments

12. LEGALIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

Finalmente, la Asamblea facultó por unanimidad al señor Gerente General de la Administradora, don Alfonso Duval García-Huidobro, y al abogado de la misma, don Matías Gruzmacher Stehr, para que cualesquiera de ellos, actuando de manera individual, reduzca a escritura pública lo que sea pertinente del acta de esta Asamblea y efectúe las comunicaciones necesarias a las entidades pertinentes, en especial a la Comisión para el Mercado Financiero, y para aceptar las observaciones o rectificaciones que ésta indique, pudiendo al efecto suscribir los instrumentos públicos y privados que sean necesarios.

No habiendo otras materias que tratar, siendo las 09:53 horas se dio por terminada la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo.

Firmado por:

Daniela Peña

42C934501B8E46B...

Daniela Peña Fergadiott
Presidenta

Firmado por:

Matías Gruzmacher

6AA76CF55EA2423...

Matías Gruzmacher Stehr
Secretario

Firmado por:

Fernanda Espinosa

F3DC4AC69DB849A...

Fernanda Espinosa

Firmado por:

Diego Aqueveque

36C3B9C4E9C6453...

Diego Aqueveque

Firmado por:

Cristián Ramírez

4B15052C197C498...

Cristián Ramírez