

GSI alista fondo para tomar control de estaciones de servicio: US\$130 millones y 15 años plazo

En 2024 Southern Cross vendió la operación de distribución de combustibles Esmax a la saudí Aramco, pero la sociedad dueña de parte relevante de las estaciones de servicios donde opera se la quedó GSI Capital. La gestora de fondos alista su noveno vehículo.

MAXIMILIANO VILLENA

GSI Capital, gestora donde Nicolás Noguera es socio y CEO, se encuentra ad portas de lanzar su noveno fondo de inversión, el cual tendrá por destino hacerse de Rentas y Desarrollo Baker SpA.

A mediados de abril Southern Cross firmó el acuerdo con la gestora GSI para la venta del 100% de las acciones la sociedad inmobiliaria especializada en activos comerciales, arrendados principalmente a Aramco Chile.

En 2024 Southern Cross vendió la operación de distribución de combustibles Esmax a petrolera saudí.

Baker es dueña de una serie de activos comerciales entre los que se cuentan 95 propiedades a lo largo del país, incluyendo 89 contratos de arriendo de largo plazo con Aramco Chile, distribuidora que opera 88 estaciones de servicio y 63 tiendas de conveniencia en propiedades de Baker, además de 47 contratos adicionales con otros arrendatarios comerciales.

El precio de la adquisición no ha sido revelado, pero fuentes a tanto aseguran que ronda los US\$280 millones. Para concretar la adquisición GSI lanzará su noveno fondo de inversión denominado Moneda GSI Rentas Comerciales IV.

El vehículo levantará más de UF3 millones, equivalente a unos US\$130 millones. Por ahora la gestora está en proceso de definir los montos a suscribir por aportante para luego firmar la documentación formal. El levantamiento se realizó junto a un par de inversionistas ancla y todo el capital requerido se levantó.

LOS FONDOS DE GSI

GSI Capital, cuyo foco son las inversiones alternativas, nació en 2018 cuando lanzó su primer fondo. Y desde entonces sólo ha crecido.

El 50% de GSI Capital pertenece a Moneda Patria Investments, mientras que el remanente se divide entre Noguera, Fernando Ovalle, Tomás Ovalle y Pedro Infante.

Actualmente cuenta con siete fondos activos y gestiona un patrimonio de US\$490 mi-



llones.

El año pasado la administradora liquidó su primer fondo privado de rentas comerciales, el cual justamente tenía como foco la inversión en estaciones de servicios de combustible. El vehículo fue lanzado en 2018 y hasta 2020 construyó un portafolio de 13 estaciones de servicio, con contratos de largo plazo y contrapartes como Petrobras.

Actualmente GSI cuenta con fondo cuya estrategia son las rentas de transición energética, mientras que, en el área de rentas logísticas, que apunta a centros de distribución, cuentan con otros dos. En el área de rentas comerciales, enfocado en estaciones de servicio, cuenta con Fondo de Inversión Privado GSI II, y Rentas Comerciales III.

FONDO A 15 AÑOS

El nuevo fondo ya se encuentra inscrito en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y su reglamento interno se encuentra aprobado.

En texto detalla que el objetivo del fondo es invertir directa o indirecta de sus recursos en sociedades o empresas que tengan por objeto ser propietarias, desarrollar, construir, adquirir y/o arrendar bienes raíces destinados a estaciones de servicios y/u otras propiedades comerciales.

Junto con ello, su artículo 45 especifica que el vehículo tendrá una duración de 15 años

contados desde el inicio de sus operaciones, plazo que será prorrogable sucesivamente por hasta dos periodos de cinco años cada uno.

“Las cuotas del fondo sólo podrán ser adquiridas por inversionistas calificados o Inversionistas Institucionales”, especifica el reglamento.

Al cierre del 2025, Rentas y Desarrollo Baker había logrado utilidades por \$12.813 millones, esto es una caída interanual de 32,9%.

Según su análisis razonado, los ingresos de los últimos 12 meses ascienden a \$15.852 millones, “reflejando un crecimiento respecto de períodos anteriores por la incorporación de m2 arrendables”.

Respecto del Ebitda, detalló que para el ejercicio 2025 totalizó \$10.636 millones, “lo que asegura una holgada cobertura de los gastos financieros de la compañía, superior a 6 veces”.

Respecto de la última línea, en sus estados financieros la firma detalló que el ítem otras ganancias, en particular en “ajuste valor razonable propiedad de inversión”, pasó de \$20.656 millones a \$11.269 millones entre 2024 y 2025.

La compañía explicó en que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 “la sociedad ha revalorizado valorización de los bienes contenidos en la propiedad de inversión”.