	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - A, AE, B, E, G, I		
26-05-22	1ª Clase Nivel 4 (N)	
27-05-21	1ª Clase Nivel 4 (N)	

FELLER RATE RATIFICA EN "1ª CLASE NIVEL 4 (N)" LAS CUOTAS DE MONEDA GSI RENTAS LOGíSTICAS I FONDO DE INVERSIóN.

26 MAYO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 4 (N)" la clasificación de las cuotas de Moneda GSI Rentas Logísticas I Fondo de Inversión.

Moneda GSI Rentas Logísticas I Fondo de Inversión es un fondo de inversión no rescatable, orientado a la inversión directa o indirecta en sociedades o empresas que sean propietarias, desarrollen, construyan, adquieran o arrienden bienes raíces industriales destinados a bodegaje y logística.

La clasificación "1ª Clase Nivel 4 (N)" asignada a las cuotas del Fondo considera a Moneda, la mayor administradora de fondos de inversión a nivel nacional, que mantiene equipos especializados y estables en el tiempo. También incorpora que las actividades operacionales relacionadas al negocio inmobiliario serán realizadas por GSI Capital, empresa dedicada a este segmento de negocios. En contrapartida, la clasificación considera que la cartera está en proceso de desarrollo, dada la etapa de construcción de sus proyectos, su reglamento permite un alto nivel de endeudamiento y el escenario de incertidumbre económica que amplía volatilidad de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, con menos de 36 meses de funcionamiento.

Moneda GSI Rentas Logísticas I Fondo de Inversión es gestionado por Moneda S.A. Administradora General de Fondos, filial de Moneda Asset Management SpA., grupo de amplia experiencia en la gestión de fondos. Al cierre de diciembre 2021, Moneda S.A. Administradora General de Fondos gestionaba 32 fondos de inversión públicos por US$5.329 millones en activos, representando un 14,3% de la industria. Globalmente, la administradora mantiene más de US$10.000 millones bajo su gestión.

Al mismo cierre, el Fondo manejó activos por $21.962 millones, siendo un fondo pequeño tanto para Moneda S.A. Administradora General de Fondos como para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 0,4% y 0,9%, respectivamente.

El 1 de diciembre de 2021 se concretó la combinación entre Patria Investments y Moneda Asset Management. La operación crea una plataforma que gestiona casi US$25.000 millones en activos bajo administración, con presencia global en 11 oficinas distribuidas en 4 continentes. Según lo señalado por la administración, Moneda S.A. Administradora General de Fondos continúa operando con autonomía sin cambios relevantes que afecten las decisiones de inversión de los fondos.

La administradora mantiene políticas y manuales que le permiten controlar y entregar una adecuada protección e información sobre el manejo de los recursos a sus aportantes.

El Fondo apunta a la inversión directa o indirecta en bienes raíces industriales destinados a bodegaje y logística. Se espera que el Fondo administre unos UF 3 millones en el largo plazo. El pool de activos debe contar con ubicaciones estratégicas, alta conectividad y con potencial comercial. Los activos deberían estar ubicados principalmente en la Región Metropolitana, por lo que se espera una baja a moderada diversificación geográfica en el corto plazo. Por otra parte, dependerá del número y tipo de inquilinos que tengan estos activos para determinar la diversificación de sus flujos de rentas, elemento relevante en el análisis de riesgo. Actualmente, la cartera del Fondo está formada por 3 activos en desarrollo, pero destinados a la renta de bodegas, todos ubicados en la Región Metropolitana.

La gestión del fondo Moneda GSI Rentas Logísticas I está a cargo de Moneda con sus áreas de Operaciones (Middle Office, Back Office, Tesorería, Riesgo & Control Operacional, Cumplimiento y Control Interno, Legal y Contabilidad, entre otros). Por su parte, GSI Capital es responsable de la gestión de inversiones, de la gestión inmobiliaria, y de la dirección de las actividades de "Asset Management" y de "Property Management".

Las decisiones de inversión son tomadas por el Comité de Inversiones, compuesto por dos directores de GSI Capital y un director de Moneda.

El reglamento interno del Fondo permite hasta un 100% de endeudamiento, medido por pasivos y gravámenes sobre los activos más aportes comprometidos. Durante el período analizado, el Fondo no ha exhibido pasivos directos, por lo que el endeudamiento es realizado directamente por las sociedades subyacentes a través de préstamos de terceros o por parte del mismo Fondo. Los nuevos aumentos de capital del Fondo se traspasan a las sociedades como aumentos de capital o como préstamos optimizando los niveles de leverage bajo definiciones internas.

El Reglamento Interno establece que el Fondo tendrá una duración hasta el año 2031, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que determine la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista principal
- Ignacio Carrasco – Analista secundario

Contacto: Nicolás Barra - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad