	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, AE, B, E, G, I		
28-02-23	1ª Clase Nivel 3 (N)	
26-05-22	1ª Clase Nivel 4 (N)	

FELLER RATE SUBE A "1ª CLASE NIVEL 3 (N)" LAS CUOTAS DE MONEDA GSI RENTAS LOGíSTICAS I FONDO DE INVERSIóN.

2 MARZO 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió a "1ª Clase Nivel 3 (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.

El alza a "1ª Clase Nivel 3 (N)" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en la etapa de sus activos subyacentes, muy próximos a iniciar operaciones, junto con una buena capacidad esperada de generación de flujos, dados los contratos negociados para esas unidades. Asimismo, la clasificación considera que su gestora es la mayor administradora de fondos de inversión a nivel nacional, que mantiene equipos especializados y estables en el tiempo, y que las actividades operacionales relacionadas al negocio inmobiliario son realizadas por GSI Capital, empresa dedicada a este segmento de negocios. En contrapartida, incorpora el moderado nivel de endeudamiento consolidado y el riesgo inherente al negocio inmobiliario.

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

El Fondo 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 septiembre 2022, Moneda S.A. Administradora General de Fondos gestionaba 33 fondos de inversión públicos por US$5.300 millones en activos, representando un 15,8% de la industria. Globalmente, la administradora mantiene más de US$10.000 millones bajo su gestión.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $33.615 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 0,7% y 0,9%, respectivamente.

Entre septiembre 2021 y septiembre 2022, el Fondo tuvo un crecimiento en los activos de 4,0 veces, que se explica fundamentalmente por la colocación de 1.937.827 cuotas, aumentando el número de cuotas 3,7 veces durante el mismo período.

El Fondo se orienta a la inversión en bienes raíces industriales destinados a bodegaje y logística. Al cierre de septiembre 2022, un 99,5% del activo del Fondo estaba invertido en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, principalmente a través de acciones en sociedades inmobiliarias y pagarés. El porcentaje restante correspondía a efectivo y efectivo equivalente (caja).

A la misma fecha, la cartera del Fondo estaba compuesta por 3 centros de distribución en desarrollo (El Montijo, Enea y San Ignacio), pero destinados a la renta de bodegas, gestionados a través de 4 sociedades, todos ubicados en la Región Metropolitana.

Durante el cuarto trimestre de 2022, el Fondo cerró un acuerdo por la adquisición de un Centro Logístico. Actualmente, este activo se encuentra operativo, con un nivel de ocupación del 100%.

Durante el período analizado, el Fondo ha exhibido un moderado nivel de endeudamiento consolidado, situándose dentro de un rango de 40%-50%. Por otra parte, al cierre de septiembre 2022 los pasivos directos exhibidos por el Fondo

representaban un 0,2% del patrimonio y correspondían principalmente a remuneraciones de la sociedad administradora y otros documentos y cuentas por pagar.

De acuerdo con la metodología de Feller, para medir de manera concluyente la rentabilidad del Fondo, éste debe tener al menos 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada desde inicio de operaciones hasta el cierre de septiembre 2022 (17 meses) alcanzó un -9,3% (serie A), producto de la etapa de inversión en que se encuentra el Fondo.

El Fondo tiene vigencia hasta mayo de 2031, presentando un plazo suficiente para percibir los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera, la conclusión de las inversiones en desarrollo e incorporación de nuevos proyectos.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal
- Andrea Huerta – Analista secundario
- Esteban Peñailillo – Director Senior

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