	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, AE, B, E, G, I		
29-02-24	1ª Clase Nivel 3 (N)	
28-02-23	1ª Clase Nivel 3 (N)	

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

6 MARZO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "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 chilenas que sean propietarias, desarrollen, construyan, adquieran o arrienden bienes raíces industriales destinados a bodegaje y logística.

La clasificación "1ª Clase Nivel 3 (N)" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en la etapa de madurez de sus activos subyacentes, junto con una buena capacidad esperada de generación de flujos, dados los contratos negociados para esas unidades. Asimismo, la clasificación considera a su gestora, 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, considera la baja diversificación de cartera, el alto nivel de vacancia, el alto nivel de endeudamiento consolidado y el riesgo inherente al negocio inmobiliario.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo 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 2023, Moneda S.A. Administradora General de Fondos gestionaba 34 fondos de inversión públicos por US$5.764 millones en activos, representando un 15,6% de la industria. Globalmente, Moneda S.A. Administradora General de Fondos mantiene más de US$10.000 millones bajo su gestión.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $58.887 millones, siendo un fondo mediano para su administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 1,1% y 1,6%, respectivamente.

Entre septiembre 2022 y septiembre 2023, el patrimonio del Fondo tuvo un crecimiento de 59,0%, que se explica fundamentalmente por la colocación de cuotas, aumentando el número de cuotas un 33,3% durante el período considerado.

El Fondo se orienta a la inversión en bienes raíces industriales destinados a bodegaje y logística. Al cierre de septiembre 2023, un 99,9% 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 caja y otros activos

A la misma fecha, la cartera del Fondo estaba compuesta por 4 activos destinados a la renta de bodegas (OPL El Montijo, OPL Enea I, OPL San Ignacio y OPL Laguna Sur), gestionados a través de 5 sociedades, todos ubicados en la Región Metropolitana.

En términos globales, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una superficie arrendable de 97.010 m2, 13 contratos de arriendo y un nivel de vacancia en torno al 28%, dada la etapa de colocación de espacios y comercialización en la que se encuentran algunos activos.

Durante el periodo de análisis, la diversificación exhibida por la cartera del Fondo fue baja. En términos geográficos, sus activos están situados en la Región Metropolitana, particularmente en las comunas de Pudahuel (54,7%), Renca (25,2%) y Quilicura (20,0%). En cuanto a sus arrendatarios, los 5 principales representan un 88% de los ingresos. Se

espera que una vez colocado todo el espacio disponible la diversificación converja a mejores niveles.

Al cierre de septiembre 2023, se observa un alto endeudamiento consolidado, situándose en torno al 45,0% de sus activos, compuesto principalmente por líneas de crédito a través de las sociedades inmobiliarias. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 10,4% del patrimonio, los cuales correspondían principalmente a un préstamo con Banco Consorcio, 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 2023 (29 meses), incluyendo reparto de dividendos, alcanzó un 12,6% (serie A).

El Fondo tiene vigencia hasta mayo de 2031, presentando un plazo suficiente para percibir los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera. Adicionalmente, el plazo podrá ser prorrogado dos veces por períodos de un año cada uno, por acuerdo adoptado por el Directorio de la Administradora.

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