	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, AE, B, E, G, I		
28-02-25	1ª Clase Nivel 3	
29-02-24	1ª Clase Nivel 3 (N)	

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

7 MARZO 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 3" 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" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en la etapa de madurez de sus activos subyacentes, junto con una alta capacidad 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, alto nivel de endeudamiento consolidado y el riesgo inherente al negocio inmobiliario.

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 2024, Moneda S.A. Administradora General de Fondos gestionaba 37 fondos de inversión públicos por US$6.560 millones en activos, representando un 16,6% de la industria.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $62.677 millones, siendo de tamaño mediano tanto para su administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 1,1% y 1,9%, respectivamente.

Entre septiembre 2023 y septiembre 2024, el patrimonio del Fondo tuvo un crecimiento de 15,3%, que se explica fundamentalmente por el retorno positivo de sus inversiones.

El Fondo se orienta a la inversión en bienes raíces industriales destinados a bodegaje y logística. Al cierre de septiembre 2024, un 99,8% 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 m^2, 22 contratos de arriendo y un nivel de vacancia en torno al 18%.

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 (55%), Renca (25%) y Quilicura (20%). En cuanto a sus arrendatarios, los 5 principales representan un 78% de los ingresos.

Al cierre de septiembre 2024, se observa un alto endeudamiento consolidado, situándose en torno al 52,0% 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 1,9% del patrimonio, los cuales correspondían principalmente a un préstamo con Banco Consorcio, remuneraciones de la sociedad administradora y otros documentos y cuentas por pagar.

Al cierre de septiembre 2024, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 42,2%. Esta fue superior a la observada en el grupo de fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 20,3% en el mismo período.

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

Camila Uribe – Analista principal

Ignacio Carrasco – 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