	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, AE, B, E, G, I		
27-02-26	1ª Clase Nivel 3	
28-02-25	1ª Clase Nivel 3	

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

6 MARZO 2026 | 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, una nula vacancia en inmuebles, una alta capacidad de generación de flujos, dados los contratos negociados para esas unidades, y una mayor rentabilidad acumulada respecto al *benchmark*. 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, un 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, que a su vez es propiedad de Patria Investments Latam S.A., conformando un grupo de amplia experiencia en la gestión de fondos. Al cierre de septiembre 2025, Moneda S.A. Administradora General de Fondos gestionaba 45 fondos de inversión públicos por US$5.861 millones en activos, representando un 14,5% de la industria.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $51.335 millones, siendo de tamaño pequeño para su Administradora y mediano para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 0,9% y 1,2%, respectivamente.

Entre septiembre 2024 y septiembre 2025, el patrimonio del Fondo tuvo una disminución del 16,7%, que se explica fundamentalmente por las distribuciones de dividendos entregadas a los aportantes.

El Fondo se orienta a la inversión en bienes raíces industriales destinados a bodegaje y logística. Al cierre de septiembre 2025, un 99,7% 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 97.013 m^2, 25 contratos de arriendo y un nulo nivel de vacancia.

Durante el período de análisis, la diversificación exhibida por la cartera del Fondo fue baja. En términos geográficos, sobre la base de los metros cuadrados de los centros de distribución, 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 74% de los ingresos.

Actualmente se observa un alto endeudamiento consolidado, situándose en torno al 55,5% de sus activos, compuesto principalmente por préstamos bancarios a través de las sociedades inmobiliarias. Por otra parte, al cierre de septiembre 2025 los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 0,2% del patrimonio, los cuales correspondían principalmente a remuneraciones de la sociedad administradora y otros documentos y cuentas por pagar.

Al cierre de septiembre 2025, la serie A exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 49,1%. 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 2,2% 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

Nicolás Barra – 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