

CLASIFICACIÓN PERSP.

CUOTAS - A, AE, B, E, G, I

May-21 1ª Clase Nivel 4 (N)

FELLER RATE CLASIFICA EN “1ª CLASE NIVEL 4 (N)” LAS CUOTAS DE MONEDA GSI RENTAS LOGÍSTICAS I FONDO DE INVERSIÓN.

28 MAY 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate asignó una clasificación “1ª Clase Nivel 4 (N)” a 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 el Fondo está en proceso de colocación, por lo que no tiene una cartera para ser evaluada, su reglamento permite un alto nivel de endeudamiento y el impacto económico por Covid-19 en desarrollo.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para evaluación.

Moneda GSI rentas Logísticas I Fondo de Inversión será 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 2020, Moneda S.A. Administradora General de Fondos gestionaba 29 fondos de inversión públicos por un patrimonio total de US\$6.010 millones, representando un 19,4% de la industria.

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 Fondo debería tener en su cartera dos desarrollos de centros de distribución y entre 2 y 6 centros de bodegaje. 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. 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.

La gestión del fondo Moneda GSI Rentas Logísticas I estará 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 será 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 deberán ser 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. El uso de deuda es parte de la estrategia del Fondo para potenciar la rentabilidad de los activos y aprovechar oportunidades.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400