FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
30-12-21	A+	Estables
30-12-20	A+	Estables
CUOTAS - UNICA		
30-12-21	1ª Clase Nivel 2	
31-08-21	1ª Clase Nivel 2	
LíNEA BONOS 966 - Linea		
30-12-21	A+	Estables
30-12-20	A+	Estables
LíNEA BONOS 966 - A, B		
30-12-21	A+	Estables
22-04-21	A+	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "A+" LA SOLVENCIA Y LA LíNEA DE BONOS DEL FONDO DE INVERSIóN LV-PATIO RENTA INMOBILIARIA I.

4 ENERO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "A+" la solvencia y la línea de bonos del Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I (Fondo LV-Patio). Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "A+" asignada a la solvencia y línea de bonos del Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I considera un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

El Fondo LV-Patio tiene como objetivo realizar inversiones en el negocio de renta inmobiliaria en Chile, contando un portafolio de 25 propiedades, considerando los dos terrenos que mantiene, y una superficie arrendable por 298.733 m^2. Estos activos se encuentran distribuidos, principalmente, en 13 propiedades en el segmento de oficina, 7 propiedades industriales (centro de distribución, bodegas, entre otros) y 3 centros comerciales.

Además, en octubre de 2021 se incorporó el activo de oficina Vista 360 con una superficie arrendable 12.364 m^2.

A septiembre de 2021, los ingresos del Fondo bajo proforma se situaron en los $ 20.975 millones, registrando una baja del 11,2% en comparación a igual periodo de 2020. Ello se asocia, según su peso relativo, a una baja en LV Patio VIII (-43,7%), LV Patio III (-11,6%) y LV -Patio I (-35,5%) derivada de los efectos de la pandemia y la mayor vacancia registrada en el periodo. Lo anterior no logró ser mitigado por el crecimiento del 47,8% en los ingresos de LV Patio VII (ante la mayor actividad en los centros comerciales) y la incorporación de LV Patio IX, donde se encuentra el activo del segmento de oficinas HPV.

No obstante, la generación de Ebitda ajustado registró un crecimiento del 5,4% con respecto a septiembre de 2020, alcanzando $ 12.415 millones a septiembre de 2021. Esto, según su peso relativo, proviene de una recuperación en la generación de LV Patio VII (asociado al mall de Rancagua) y de LV Patio V (Coronel), además de las utilidades en filiales con participación minoritaria, que compensaron los menores resultados en otros segmentos y filiales.

Lo anterior permitió mejorar el margen Ebitda ajustado desde un 49,9% a septiembre de 2020 hasta un 59,2% a la misma fecha de 2021; sin embargo, se mantuvo por debajo de lo obtenido entre 2013 y 2019.

A septiembre de 2021, el stock de pasivos financieros se situó en $ 284.261 millones, un 12,8% mayor que a fines de 2020. Esto se debió a la incorporación de la filial LV Patio IX ($ 18.218 millones), seguido por un alza del 67% en LV-Patio IV y un 3,1% en LV Patio III, entre otros incrementos.

Durante el periodo analizado, la entidad ha mantenido un constante crecimiento en su base patrimonial, debido a la colocación de cuotas para financiar parte de su plan de inversiones. Su última colocación fue en agosto de 2020, por un monto equivalente a los UF 2,2 millones, con cargo al aumento de capital informado en 2018. Así, la base patrimonial proforma pasó de $ 88.237 millones en 2017 hasta $ 215.573 millones en 2020.

Lo anterior ha permitido compensar los mayores niveles de deuda proforma, permitiendo que el ***leverage*** financiero se mantuviera entre 2017 y 2019 en las 1,4 veces, disminuyendo hasta las 1,2 veces en 2020. Sin embargo, a septiembre de 2021 dicho indicador se incrementó hasta las 1,5 veces (1,6 veces a septiembre de 2020).

Los indicadores de cobertura han presentado un comportamiento dispar, asociado a la adquisición y venta de activos durante el periodo evaluado. Además, se debe considerar que, en algunos casos, las adquisiciones se materializan durante el año o a fines de éste, incrementando los niveles de deuda, pero su generación será menor a doce meses a nivel consolidado.

Al cierre del tercer trimestre de 2021, producto de a los efectos de la pandemia y la incorporación de un activo citado anteriormente, el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado se incrementó hasta las 15,5 veces y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados se situó en las 1,9 veces.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Ello, considerando un efecto transitorio en los indicadores financieros.

Además, se espera que la compañía mantenga su política financiera. Esto, sumado a la rentabilización de las inversiones, permitiría, en parte, compensar el deterioro financiero asociado al actual plan de inversiones.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar ante una mayor agresividad en sus políticas financieras, debilitando estructuralmente sus indicadores de cobertura.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Felipe Pantoja – Analista principal
- Esteban Sánchez – Analista secundario
- Nicolás Martorell – 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