FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

COMUNICADO DE PRENSA

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

FELLER RATE CONFIRMA LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN LV-PATIO RENTA INMOBILIARIA I EN "1ª CLASE NIVEL 2".

7 SEPTIEMBRE 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 2" la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I.

El Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I es un fondo no rescatable dirigido a la renta inmobiliaria.

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera formada por sociedades en objetivo de inversión, con una buena diversificación de inversiones y arrendatarios, y una buena capacidad de generación de flujos. Además, incorpora la gestión de su administradora, que cuenta con buenas estructuras y políticas para la gestión del Fondo y equipos especializados para su control. En contraposición, considera el alto nivel de endeudamiento consolidado, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a ciclos económicos, una menor rentabilidad acumulada respecto al ***benchmark*** y la incertidumbre económica que amplia volatilidad de activos.

El Fondo es gestionado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, e incluye un Acuerdo Marco vinculante entre Larraín Vial SpA y Grupo Patio SpA para la administración del Fondo. Al cierre de marzo 2022, el Fondo manejó activos por $212.750 millones, siendo el segundo mayor fondo gestionado por su administradora en fondos de inversión públicos y el cuarto mayor fondo para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 9,8% y 6,7%, respectivamente.

Consistentemente en el tiempo, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión. Al cierre de marzo 2022, un 92,2% del activo estaba invertido en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, a través de acciones inmobiliarias y pagarés, y un 6,6% correspondía a otros activos inmobiliarios. El porcentaje restante correspondía a caja y cuentas por cobrar.

La cartera del Fondo está formada por 24 activos destinados a la renta y 2 terrenos, los cuales operan a través de 11 sociedades, ubicados en seis regiones del país. A través de estas sociedades, el Fondo participa en los segmentos de Oficinas (64,0%), Centros Comerciales (21,5%) e Industrial (13,5%).

Durante el periodo de análisis, la diversificación exhibida por la cartera del Fondo ha sido buena, dada por el número de inmuebles como por la cantidad de arrendatarios.

Por otro lado, el Fondo ha exhibido un alto nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de abril 2022, el ***Loan to Value*** se situó en 62,7%. En tanto que al cierre de marzo 2022 los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 9,8% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario (100%). Dichos pasivos correspondían principalmente a obligaciones de corto plazo con instituciones bancarias (Banco Security), y cuentas y documentos por pagar por operaciones. Feller Rate clasificó en "A+/Estables" la solvencia y la línea de bonos, basándose en un perfil de negocios clasificado como "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

Por otro lado, se observó una buena capacidad de generación de flujos, proveniente de los activos mantenidos para arriendo, lo que sumado al porcentaje del activo mantenido en caja y en cuotas de fondos mutuos, entregan una buena liquidez para responder a las obligaciones contraídas por el Fondo. Lo anterior, le ha permitido entregar dividendos de manera mensual a sus aportantes.

Al cierre de marzo 2022, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 6,8%. Esta fue inferior 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 24,6% en el mismo período.

El Fondo tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2032, presentando un plazo suficiente para percibir los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera y la incorporación de nuevos proyectos.

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