FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

COMUNICADO DE PRENSA

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

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

6 ENERO 2023 | 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 clasificado en "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

El Fondo LV-Patio tiene como objetivo realizar inversiones en el negocio de renta inmobiliaria en Chile, contando con un portafolio de 26 propiedades, considerando los dos terrenos que mantiene, totalizando una superficie arrendable por 310.659 m^2. Estos activos se encuentran distribuidos, principalmente, en 14 propiedades en el segmento de oficina, 7 propiedades industriales (centro de distribución, bodegas, entre otros), 3 centros comerciales y 2 terrenos.

Al cierre del tercer trimestre del 2022, los ingresos ajustados del Fondo alcanzaron los $ 28.954 millones, un 38% mayor que lo registrado en igual periodo del año anterior. Ello, según su peso relativo, se encuentra asociado a una fuerte recuperación evidenciada en la filial LV Patio VIII (133,4%), seguido por LV Patio III (13,1%) y LV Patio IV (36,8%). Lo anterior, junto con mayores ingresos en las otras filiales del Fondo.

A igual fecha, la generación de Ebitda ajustado se situó en los $ 17.414 millones, registrando un crecimiento del 40,3% en comparación a igual periodo del año anterior. Esto se debe a la mayor actividad en la filial LV Patio VIII (153,6%), sumado a una recuperación en la filial LV Patio VII (42%), en conjunto con una mayor generación en otras filiales y menores costos a nivel individual del Fondo.

El mayor crecimiento en la generación de Ebitda ajustado en comparación a el de los ingresos permitió evidenciar, a septiembre de 2022, una recuperación del margen Ebitda ajustado hasta el 60,1% (59,2% a septiembre de 2021). No obstante, se mantiene por debajo de los niveles históricos por sobre el 75%.

Al tercer trimestre de 2022, el stock de pasivos financieros se situó en los $ 377.209 millones, un 12,6% mayor que a fines de 2021. Ello está asociado principalmente a los efectos inflacionarios, considerando que su deuda se encuentra mayoritariamente en U.F., sumado a un crecimiento del 30,4% en el caso de la filial LV Patio VII.

A diciembre de 2021, se evidenció una baja en la base patrimonial hasta los $ 193.199 millones, debido al reparto de dividendos y pérdidas durante el periodo, no obstante, al tercer trimestre de 2022 se observó una recuperación hasta los $ 206.052 millones producto de mayores utilidades. Sin embargo, el fuerte crecimiento en los niveles de deuda financiera en los últimos años generó que el leverage financiero subiera hasta las 1,8 veces a septiembre de 2022 (1,7 veces a diciembre de 2021).

En los últimos años, las presiones en los resultados y el crecimiento relevante de los niveles de deuda financiera -debido a inflación y adquisición de activos- han generado un deterioro en los indicadores de cobertura.

Así, al cierre de septiembre de 2022, el ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado se incrementó hasta las 18,3 veces, en comparación a las 13,1 veces registradas a igual periodo de 2021 (21,2 veces a fines de 2021), mientras que la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros disminuyó hasta las 1,4 veces (1,6 veces a septiembre de 2021).

Feller Rate considera que los indicadores de cobertura se mantendrán presionados en el corto plazo debido a los niveles de vacancia. No obstante, se espera una mayor rentabilización del plan de inversiones en los próximos periodos, lo que resultaría en una mayor generación de fondos de la operación y en una mejoría de los principales índices crediticios.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate considera que la entidad podrá, en el corto plazo, recolocar los activos, incrementando su nivel de ocupación en el caso del segmento de oficina, lo que, sumado a mayores eficiencias operacionales, le permitirían mejorar los márgenes hacia rangos estructurales.

Lo anterior, considera una mayor generación de Ebitda y de base patrimonial que permitirá mejorar los indicadores de cobertura y endeudamiento financiero, respectivamente.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar ante un crecimiento en los niveles de vacancia o su mantención en altos niveles por sobre el escenario base, sumado a márgenes operacionales por debajo de los rangos esperados, generando un deterioro estructural en los indicadores de cobertura.

Además, podría ocurrir ante una mayor agresividad en sus políticas financieras, reparto de dividendos, entre otros, que generen un debilitamiento estructural en su posición financiera.

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