FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-12-23	A	Estables
Cuotas - A, I		
30-08-24	1ª Clase Nivel 2	
28-12-23	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 966 - A, B, Linea		
28-12-23	A	Estables

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

6 SEPTIEMBRE 2024 | 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 alta diversificación de inversiones y arrendatarios, y una adecuada 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, una menor rentabilidad acumulada respecto al *benchmark*, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a ciclos económicos, y el escenario de mercado mantiene volatilidad de los activos.

El Fondo es gestionado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, e incluye un contrato de Administración de la Cartera del Fondo con una sociedad cuyos accionistas son Larraín Vial SpA y Grupo Patio SpA. Al cierre de marzo 2024, el Fondo manejó activos por $210.613 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 7,8% y 6,6%, respectivamente.

Consistentemente en el tiempo, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión. Al cierre de marzo 2024, un 93,3% del activo estaba invertido en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, a través de acciones inmobiliarias y pagarés, y un 6,7% correspondía a otros activos inmobiliarios. El porcentaje restante estaba compuesto por 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 (66,7%), Centros Comerciales (19,8%) e Industrial (12,7%).

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

Durante el período analizado, el Fondo ha exhibido un alto nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de marzo 2024, el *Loan to Value* se situó en 65,4%. En cuanto a los pasivos directos exhibidos por el Fondo, éstos representaban un 0,8% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario (100%). En enero de 2024 Feller Rate bajó la clasificación de la solvencia y la línea de bonos de "A+/Estables" a "A/Estables", basándose en el deterioro de la posición financiera de la compañía en comparación a rangos históricos, pasando de la categoría "Satisfactoria" a "Intermedia". Además, se continúa considerando un perfil de negocio calificado en "Satisfactorio".

Por otro lado, se observa una adecuada 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 adecuada liquidez para responder a las obligaciones contraídas por el Fondo.

Al cierre de marzo 2024, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 7,3%. 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 9,5% 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. El plazo de duración del Fondo no es prorrogable, salvo modificación del reglamento interno por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

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