FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

COMUNICADO DE PRENSA

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

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

30 DICIEMBRE 2024 | 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 líneas de bonos del Fondo LV-Patio responde a un perfil de negocios clasificado en “Satisfactorio” y una posición financiera categorizada en “Intermedia”.

El “Satisfactorio” perfil de negocios de la compañía se sustenta en la calidad y diversificación de sus activos, así como en su política comercial. Lo anterior se refleja en una estructura de contratos perfilados en el mediano y largo plazo, con componente predominantemente fijo, que le permite mantener un flujo base predecible. En contraposición, parte de sus arrendatarios están inmersos en industrias que están expuestas a los ciclos económicos, lo que, ante presiones, podría generar un eventual incremento en los niveles de vacancia. De hecho, la compañía ha evidenciado mayores niveles de vacancia en los últimos periodos informados, en particular en el segmento de oficinas, lo que ha presionado sus resultados respecto de periodos anteriores.

La posición financiera “Intermedia” considera el ajustado nivel de endeudamiento y coberturas evidenciado en los últimos periodos en comparación con los emisores comparables, explicado por mayores presiones en su generación y márgenes comprimidos en comparación a los rangos históricos.

El Fondo LV-Patio tiene como objetivo realizar inversiones en el negocio de renta inmobiliaria en Chile, contando con un portafolio de 24 propiedades, considerando los dos terrenos que mantiene, totalizando una superficie arrendable por 299.516 m^2. Estos activos están distribuidos, principalmente, en 12 propiedades en el segmento de oficina, 7 propiedades industriales (centro de distribución y bodegas, entre otros), 3 centros comerciales y 2 terrenos.

Al tercer trimestre de 2024, los ingresos del fondo se situaron en los $28.753 millones, evidenciando un retroceso del 4,4% anual, debido a un precio promedio menor de arriendo, a pesar de la disminución en la vacancia y de que los ingresos están en UF.

A igual fecha, la generación de Ebitda ajustado se situó en los $17.552 millones, mostrando un avance del 3,3%, ante mayores eficiencias operacionales en algunas filiales, considerando, según su peso relativo, crecimiento en LV Patio VIII (42,7%) y LV Patio I (48,1%), que permitieron compensar disminuciones en LV Patio III, LV Patio IV y LV Patio IX, entre otros factores.

La recuperación en la generación de Ebitda ajustado repercutió en una mejora en su margen hasta el 60,9% (56,4% a septiembre de 2023), pero manteniéndose en rangos por debajo de lo observado en periodos anteriores.

El mayor crecimiento relativo de la deuda financiera en comparación a su patrimonio en los últimos años ha generado que el *leverage* financiero neto se mantenga por sobre los rangos esperados, situándose entre las 1,7 veces y 1,9 veces (1,8 veces a septiembre de 2024).

Los indicadores de cobertura se han mantenido en la categoría ajustada debido a los efectos de su plan de adquisición y venta de activos, sumado, en el último tiempo, a mayores presiones en la industria de oficinas.

Al tercer trimestre de 2024, los indicadores de cobertura se mantuvieron presionados en comparación a sus rangos históricos, pese a la favorable evolución de la generación de Ebitda. Así, el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda alcanzó las 18,6 veces (17,6 veces a septiembre de 2023) y el ratio de Ebitda sobre gastos financieros se situó en las 0,9 veces (0,7 veces a septiembre de 2023).

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate considera que la entidad mantendrá una estrategia enfocada en recolocar la superficie disponible, incrementando su nivel de ocupación en el caso del segmento de oficinas. Ello, sumado a mayores eficiencias operacionales, se traducirá en mejoras en los márgenes de la operación hacia rangos estructurales.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar ante un crecimiento en los niveles de vacancia, 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 y 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