	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-12-24	A	Estables
24-12-24	A	Estables
Cuotas - A, I		
29-08-25	1ª Clase Nivel 2	
30-12-24	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 966 - B, Linea		
30-12-24	A	Estables
24-12-24	A	Estables

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

4 SEPTIEMBRE 2025 | 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 objeto de inversión, con una alta diversificación de inversiones y arrendatarios, una adecuada capacidad de generación de flujos y una mayor rentabilidad acumulada respecto al *benchmark*. Además, incorpora la gestión de su Administradora y Grupo Patio, que cuentan 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, sensible a ciclos económicos, y el escenario de mercado que mantiene volatilidad de activos.

El Fondo es gestionado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, e incluye un contrato de administración de cartera con la sociedad Gestor de Rentas Inmobiliarias SpA, cuyos accionistas son Larraín Vial SpA y Grupo Patio SpA. A marzo de 2025, la Administradora manejó activos por $2.625.070 millones, en tanto que LarrainVial Asset Management Administradora General de Fondos S.A. gestionó activos por $989.767 millones en fondos de inversión, alcanzando una participación conjunta de 10,2% de la industria.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $214.499 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 8,2% y 5,5%, respectivamente.

Consistentemente en el tiempo, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión. Al cierre de marzo 2025, un 98,1% del activo estaba invertido en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, mientras que el porcentaje restante estaba compuesto por caja y cuentas por cobrar.

La cartera del Fondo está formada por 22 activos destinados a la renta y 1 terreno, 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 (65,7%), Centros Comerciales (19,8%) e Industrial (13,2%).

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 2025, el *Loan to Value* se situó en 63,0%. En cuanto a los pasivos directos exhibidos por el Fondo, éstos representaban un 0,1% del patrimonio, en tanto que el límite máximo reglamentario es de un 100%. Feller Rate clasifica en "A/Estables" la solvencia y la línea de bonos, basándose en un perfil de negocios clasificado como "Satisfactorio" y una posición financiera "Intermedia".

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, entregan una adecuada liquidez para responder a las obligaciones operacionales directas contraídas por el Fondo. Producto de la venta de algunos activos,

junto con la amortización y reestructuración de la deuda de corto plazo, durante el año 2025 el Fondo nuevamente comenzó a realizar distribución de dividendos.

Al cierre de marzo 2025, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 12,5%. Esta fue superior 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 5,9% 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

Ignacio Carrasco – Analista principal

Andrea Huerta – 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