	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
31-12-25	A	Estables
30-12-24	A	Estables
Cuotas - A, I		
31-12-25	1ª Clase Nivel 2	
29-08-25	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 966 - B, Linea		
31-12-25	A	Estables
30-12-24	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".

7 ENERO 2026 | 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 responde a un perfil de negocios clasificado en "Satisfactorio" y una posición financiera categorizada en "Intermedia".

El "Satisfactorio" perfil de negocios del Fondo se sustenta en la calidad y diversificación de su cartera, 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 expuestas a los ciclos económicos, lo que, ante presiones, podría generar un eventual incremento en los niveles de vacancia.

La posición financiera "Intermedia" considera el ajustado nivel de endeudamiento y coberturas evidenciado en los últimos periodos en relación con los emisores comparables, explicado por una capacidad de generación y márgenes que se mantienen comprimidos respecto 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 (2 de ellas asociadas a terrenos), totalizando una superficie arrendable de 299.516m^2. Estos activos se encontraban distribuidos, principalmente, en 12 propiedades en el segmento de oficinas, 7 propiedades industriales (centro de distribución y bodegas, entre otros) y 3 centros comerciales.

A septiembre de 2025, los ingresos del Fondo continúan evidenciado una tendencia positiva, alcanzando los $33.796 millones, cifra un 17,5% por sobre lo registrado a septiembre del año anterior, lo que incorpora la indexación de los contratos a la U.F. No obstante, a igual fecha, la generación de Ebitda ajustado se situó en los $18.547 millones, mostrando un avance del 5,9%, cifra menor a la variación registrada en los ingresos, resultando en un margen Ebitda del 54,9% (60,9% a septiembre de 2024), manteniéndose por debajo del promedio histórico.

En el periodo evaluado, el plan de inversiones de la compañía significó un importante incremento del *stock* de deuda financiera hasta alcanzar los $400.208 millones a fines de 2022. No obstante, en los últimos años, ante el plan de disminución de deuda de la entidad, el *stock* de deuda financiera se ha mantenido por debajo de los $400.000 millones, alcanzando los $391.042 millones y $393.823 millones a diciembre de 2024 y septiembre de 2025, respectivamente. Ello, a pesar de los efectos inflacionarios, considerando que su deuda se encuentra mayoritariamente en U.F.

Por otro lado, hasta el año 2020 la entidad evidenció un crecimiento sostenido en su base patrimonial, debido a la colocación de cuotas para financiar parte del plan de inversiones, cuya última colocación fue en agosto 2020 por un monto equivalente a los UF2,2 millones con cargo al aumento de capital informado en 2018. Así, la base patrimonial proforma pasó desde los $88.237 millones en 2017 hasta los $215.573 millones en 2020.

Posteriormente, ha evidenciado un comportamiento dispar, considerando el reparto de dividendo en algunos periodos y las pérdidas, lo que gatilló que a septiembre de 2025 se situara en los $212.948 millones. El mayor crecimiento relativo de la deuda financiera 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 2025).

En cuanto a los indicadores de cobertura, el menor *stock* de deuda financiera de los últimos dos periodos analizados y la mayor generación de Ebitda han resultado en una gradual mejora de la razón de deuda financiera neta sobre Ebitda, la pasó desde las 19,7 veces en 2023 hasta las 15,2 a septiembre de 2025.

Asimismo, el indicador de Ebitda sobre gastos financieros, tras presentar relevantes presiones en 2023 (0,8 veces), alcanzaba las 1,4 veces al tercer trimestre de 2025.

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