FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
31-12-25	A	Estables
Cuotas - A, I		
31-08-26	1ª Clase Nivel 2	
31-12-25	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 966 - B, Linea		
31-12-25	A	Estables

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

4 SEPTIEMBRE 2026 | 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 y una adecuada capacidad de generación de flujos. 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, una menor rentabilidad acumulada respecto al ***benchmark,*** 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 2026, la Administradora manejó activos por $2.663.483 millones, en tanto que LarrainVial Asset Management Administradora General de Fondos S.A. gestionó activos por $1.169.549 millones en fondos de inversión, alcanzando una participación conjunta de 9,2% de la industria.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $305.407 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 8,4% y 5,8%, respectivamente.

Consistentemente en el tiempo, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión. Al cierre de marzo 2026, un 98,1% del activo estaba invertido en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, mientras que el porcentaje restante estaba compuesto por caja y otros documentos 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 (19,6%) e Industrial (13,6%).

Durante el período 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 2026, el ***Loan to Value*** se situó en 63,9%. En cuanto a los pasivos directos exhibidos por el Fondo, representaban un 43,4% del patrimonio, dentro de su límite máximo reglamentario que permite hasta un 100%. Por otra parte, 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 distribuir dividendos, lo cual se ha mantenido durante 2026.

Al cierre de marzo 2026, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 0,1%. 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 2,6% 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.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. Para los próximos meses, la evolución de tasas estará marcada por la conducción de la política monetaria a nivel global, según la trayectoria de la inflación y del mercado laboral, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Nicolás Barra – 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