



ACCIÓN DE RATING

14 de junio, 2019

Nueva línea de bonos

RATINGS

LV Patio Renta Inmobiliaria I

Línea de bonos	A+
Tendencia	Estable
Estados financieros	1Q - 2019

METODOLOGÍAS

[Metodología general de empresas](#)

[Metodología de rentas inmobiliarias](#)

CONTACTOS

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Gerente de Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I

Comunicado sobre nueva línea de bonos

ICR clasifica en categoría A+, con tendencia estable, la nueva línea de bonos a diez años plazo, en proceso de inscripción, de Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I.

La clasificación asignada se sustenta en la calidad de la cartera de activos inmobiliarios, considerando que el portafolio mantiene una vacancia en continua reducción, acercándose a niveles mostrados por líderes de la industria. A abril de 2019, la vacancia media del portafolio era de 6,2%, lo que se compara favorablemente con un 14,09% a diciembre de 2017 y 8,02% a diciembre de 2018.

Asimismo, el rating refleja una buena gestión de contratos, con un plazo medio que superaba los diez años a abril de 2019, mitigando en forma considerable el riesgo de vacancia y de recolocación de contratos, además de mantener exposición a clientes de adecuada calidad crediticia.

La clasificación considera, además, que el portafolio mantiene una adecuada diversificación por activo, formato, localización y locatario, con índices de concentración en línea con otros actores del mercado.

En relación al tamaño, estimamos que el fondo se encuentra en niveles intermedios respecto a sus pares. A abril de 2019, el fondo mantenía cerca de 221 mil m² de ABL¹, lo que representa un tamaño razonable, pero por debajo de los líderes de la industria.

Adicionalmente, el riesgo del negocio considera como un factor positivo la gestión conjunta entre LarrainVial Activos y Grupo Patio, que ha permitido fortalecer la participación de inversionistas institucionales y mejorar en forma significativa la cartera de activos inmobiliarios subyacentes.

Los factores antes mencionados se traducen en una clasificación de riesgo del negocio de categoría A+, la que se complementa con la evaluación de riesgo financiero del fondo, que se clasifica como adecuado, considerando su situación financiera individual con un desempeño acorde a la clase de activo y un endeudamiento acotado, junto con una alta capacidad de capitalización debido a la naturaleza de sus aportantes. ICR proyecta una adecuada situación financiera para el fondo, tanto en forma individual como considerando la consolidación de sus filiales.

La estructura de resguardos y garantías de la nueva línea de bonos es adecuada, y no implica una clasificación del instrumento mayor a la solvencia del emisor.

Definición de categorías

CATEGORÍA A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. La subcategoría “+” denota una mayor protección dentro de la categoría A.

Evolución de ratings

Evolución clasificaciones cuotas y línea de bonos

Fecha	Clasificación solvencia	Bonos	Cuotas	Tendencia	Motivo
Mar-18	-	-	Primera Clase Nivel 2	-	Primera Clasificación
Ene-19	-	-	Primera Clase Nivel 2	-	Reseña anual
Jun-19	A+	A+	-	Estable	Nuevo instrumento

Fuente: Elaboración propia con información de ICR

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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, sino 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, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

¹ Área Bruta Locataria (superficie arrendable)