



ACCIÓN DE RATING

4 de enero, 2024

Comunicado de clasificación

RATINGS

LV - Patio Renta Inmobiliaria I

Bonos	A+
Tendencia	Estable
Cuotas	Primera Clase Nivel 2
Estados financieros	3T-2023

Para mayor información, ir a sección [Evolución de ratings](#)

METODOLOGÍAS

- [Metodología general de empresas](#)
- [Metodología de rentas inmobiliarias](#)
- [Metodología de fondos de inversión](#)

CONTACTOS

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

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Director Senior, Corporaciones y Fondos
fvilla@icrchile.cl

Fondo de Inversión LV - Patio Renta Inmobiliaria I

Comunicado de clasificación de riesgo anual con cambio de tendencia

ICR ratifica en categoría A+, la línea de bonos N° 966, de Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I, y modifica su tendencia a Estable desde En Observación. Asimismo, ratifica en categoría Primera Clase Nivel 2, sus cuotas series A e I.

La asignación de tendencia “Estable” refleja un contexto de recuperación en el mercado de oficinas -principal formato que opera el fondo- que ha permitido frenar el aumento de vacancias del vehículo durante el presente ejercicio, aun cuando éstas continúan siendo altas en dicho formato.

Asimismo, la acción de rating recoge algunas iniciativas de la administración del fondo que han permitido compensar el desempeño del negocio de oficinas, entre las que destaca una modificación en la política de dividendos, la novación de las obligaciones financieras desde el fondo hacia sociedades operativas, y la suscripción de promesas de compraventa de activos de oficinas que deberían ser enajenados en el corto plazo, repercutiendo favorablemente en las vacancias del portafolio y en la liquidez del fondo.

Complementando lo anterior, la acción de tendencia reconoce que los formatos comercial e industrial, que representan cerca del 55% de la superficie arrendable, han evidenciado un muy buen desempeño durante 2023, lo que ha permitido compensar las altas vacancias del segmento de oficinas. Al tercer trimestre de este año, estos formatos mantenían tasas de desocupación de 2,8% y 0%, respectivamente.

Adicionalmente, la acción refleja la pronta respuesta de la administración del fondo para hacer frente a la crisis de Wework, compañía cuya sociedad matriz se acogió recientemente a reorganización mediante Chapter 11, y cuya operación en Chile representaba cerca del 8% de los ingresos consolidados del fondo. Mediante un comunicado emitido con fecha 28 de noviembre de 2023, la administración del fondo informó el término del contrato con esta compañía, y la suscripción de un acuerdo marco con un nuevo operador de espacios de coworking, minimizando de esta manera los potenciales efectos adversos.

En cuanto a la clasificación de las cuotas, ésta se mantiene en categoría Primera Clase Nivel 2, reconociendo un portafolio bien diversificado en formatos, clientes y propiedades, con una adecuada capacidad de generación de caja. Asimismo, la ratificación reconoce que la cuota ha evidenciado una recuperación en su valor de mercado, con un retorno anualizado de 9,8% a septiembre de 2023. Asimismo, su valor libro mantiene una notoria estabilidad, lo que da cuenta de la adecuada situación patrimonial del vehículo. Si bien, se suspendieron los pagos mensuales de dividendos, con la consecuente merma en la rentabilidad de sus aportantes, esto tiene una contrapartida favorable desde el punto de vista de las presiones de liquidez sobre el fondo.

LV-Patio Renta Inmobiliaria I es un fondo de inversión orientado a la renta de oficinas, centros de bodegaje y centros comerciales. A septiembre de 2023 mantiene un ABL operativo de aproximadamente 288 mil metros cuadrados distribuidos en 24 propiedades. El fondo mantiene además terrenos para desarrollo por cerca de 23 mil m², aun cuando sus inversiones más recientes se han llevado a cabo a través de adquisiciones de activos en operación, no incurriendo en riesgos de desarrollo.

La administración del vehículo está a cargo de LarrainVial Activos AGF y Grupo Patio. La administradora se encarga de la distribución institucional, mientras que la gestión del portafolio de propiedades es llevada a cabo por Grupo Patio.

Evolución de ratings

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.

CATEGORÍA PRIMERA CLASE NIVEL 2

Cuotas con muy buena protección ante pérdidas asociadas y/o muy buena probabilidad de cumplir con los objetivos planteados en su definición.

Evolución clasificaciones cuotas y línea de bonos

Fecha	Clasificación solvencia	Bonos	Tendencia	Cuotas	Motivo
May-18	-	-		Primera Clase Nivel 2	Primera Clasificación
Ene-19	-	-		Primera Clase Nivel 2	Reseña anual
Jun-19	A+	A+	Estable	-	Nuevo instrumento
Oct-19	A+	A+	Estable	-	Modificaciones a línea de bonos
Dic-19	A+	A+	Estable	Primera Clase Nivel 2	Reseña anual
Dic-20	A+	A+	Estable	Primera Clase Nivel 2	Reseña anual
Dic-21	A+	A+	Estable	Primera Clase Nivel 2	Reseña anual
Dic-22	A+	A+	En Observación	Primera Clase Nivel 2	Reseña anual con cambio de tendencia
Dic-23	A+	A+	Estable	Primera Clase Nivel 2	Reseña anual con cambio de tendencia

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMÁS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRÍA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPIADO, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TOMAR EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO *BENCHMARK*, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN *BENCHMARK*.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.

En cuanto a la certificación de los Modelos de Prevención de Delitos, que es un servicio que ICR presta, ICR declara que ni ésta ni ninguna persona relacionada, ha asesorado en el diseño o implementación del Modelo de Prevención de Delitos a las personas jurídicas que están siendo certificadas o a una entidad del grupo empresarial al cual ellas pertenecen. Al mismo tiempo, declara que tampoco forma parte de dicho grupo empresarial. Toda la información contenida en este documento se basa en la información pública presentada a la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), a las bolsas de valores, información proporcionada voluntariamente por el emisor y obtenida por ICR de fuentes que estima como correctas y fiables.

Atendida la posibilidad de errores humanos o mecánicos, así como otros factores, sin embargo, toda la información contenida en este documento se proporciona "TAL COMO ESTÁ" sin garantía de ningún tipo.

ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al certificar un Modelo de Prevención de Delitos sea de calidad suficiente y de fuentes que la ICR considera fiables incluyendo, cuando corresponde, fuentes de información de terceros independientes. No obstante, ICR no es un auditor y no puede en todos los casos verificar o validar de forma independiente la información recibida en este proceso o en la preparación de su certificación.