

CONTACTOS

Francisco Loyola
Gerente de Clasificación

Fernando Villa
Director Senior

SERVICIO AL CLIENTE

Chile
+562 2896 8200

COMUNICADO DE PRENSA

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") reposiciona la clasificación de Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I

ACCIÓN DE CLASIFICACIÓN

Santiago de Chile

8 de enero de 2026

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") reposiciona la clasificación de Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I.

La acción de clasificación se resume en el siguiente detalle:

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Equivalencia escala regulatoria actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Equivalencia escala regulatoria anterior	Perspectiva anterior
Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I						
Solvencia	A.cl	A	Estable	-	A+	Estable
Línea de bonos N° 966	A.cl	A	Estable	-	A+	Estable

Fundamentos del reposicionamiento

Conforme el proceso de actualización de la metodología de clasificación de riesgo de entidades de renta inmobiliaria, vigente desde noviembre de 2025, la clasificación de solvencia y bonos de Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I, fue modificada desde categoría A+/Estable hasta A/Estable. La acción responde a un reposicionamiento del *rating* de la entidad bajo los nuevos criterios metodológicos y no obedece a cambios materiales en el perfil del negocio o en la situación financiera del emisor. Los principales factores considerados son los siguientes:

Buen acceso a liquidez es compensado por bajo porcentaje de activos libres de hipoteca. Dentro de los aspectos cuantitativos que evalúa la metodología, se analiza la porción de activos libres de gravámenes, como un proxy de capacidad de acceso a liquidez en condiciones equitativas para los acreedores.

Si bien el fondo mantiene un buen acceso a liquidez, con financiamientos provistos por un conjunto diversificado de acreedores, la mayor parte de los activos del emisor se encuentra hipotecada a favor de los mismos, lo que acota la capacidad de acceder a financiamientos adicionales en condiciones pari-passu respecto a las deudas actuales, sin la necesidad de liberar gravámenes.

Mayor ponderación de indicadores crediticios y estructura de capital. La metodología establece rangos explícitos para indicadores crediticios primarios, tales como deuda financiera neta sobre EBITDA o NOI, relación entre deuda financiera y activos totales, y cobertura de cargos fijos (gastos financieros y otros compromisos). Al respecto, las sociedades filiales del fondo muestran indicadores consolidados de apalancamiento altos, con ratios de deuda financiera neta sobre EBITDA cercanos a 14x, relación de deuda financiera a activos en torno a 60% y cobertura de cargos fijos de aproximadamente 1,1x. La trayectoria y niveles que exhiben estos ratios, representan factores que acotan el rating del emisor, al encontrarse en posiciones debilitadas respecto a otras características del fondo y en relación con los rangos que establece la matriz de evaluación. En consecuencia, los indicadores de la deuda presentan una calificación más baja en comparación con los otros aspectos que evalúa la metodología de clasificación.

Otros factores que sustentan el rating del emisor

Adicional a lo antes expuesto, la clasificación de riesgo del emisor incorpora la evaluación del perfil de negocios del portafolio, así como también una política financiera muy conservadora y la ausencia de riesgo de desarrollo, al respecto:

Perfil de negocios. El rating del emisor considera una ponderación favorable de su escala operativa, determinada en función de la valoración de los activos brutos de las sociedades subyacentes. A septiembre de 2025, los activos totales de las filiales del fondo sumaban más de \$741 mil millones, representativos de cerca de 300 mil metros cuadrados de propiedades.

Asimismo, la clasificación reconoce la existencia de un portafolio operativo diversificado en formatos, pero con una exposición significativa al segmento de oficinas, que tiende a mostrar mayor volatilidad y más altas tasas de vacancia respecto a los segmentos de menor peso en la cartera (comercial e industrial). El portafolio presenta correctos niveles de diversificación por activos y clientes, y sus características esenciales como calidad del activo y ubicaciones, permiten atraer arrendatarios de alta calidad.

Adicionalmente, la evaluación del perfil de negocios reconoce adecuadas perspectivas de crecimiento para el portafolio, con niveles de ocupación estabilizados en cada uno de sus segmentos, pero con historial de volatilidad en las ocupaciones del segmento de oficinas.

Política financiera. La administración del fondo mantiene una política financiera muy conservadora, por lo que se espera que las decisiones en materia financiera apunten a mantener una sólida gestión de riesgos y liquidez. Esto ha quedado de manifiesto en los años recientes, en que los aportantes del fondo (principalmente institucionales), han renunciado a percibir dividendos y pausado las devoluciones de capital en contextos desafiantes, como fue el caso de la crisis COVID-19. Asimismo, la administración se ha enfocado en gestionar refinaciamientos de pasivos que optimicen el *duration* de las obligaciones y la carga financiera, lo que a futuro podría tener impactos positivos en otros aspectos que son considerados en el rating de la entidad, como la administración de liquidez y la cobertura de intereses.

Riesgo de desarrollo. Si bien el fondo mantiene terrenos como herencia de la administración anterior, no cuenta con un plan de desarrollo de nuevos activos, por lo que la gestión operativa se enfoca fundamentalmente en aspectos comerciales. Dado esto, la ausencia de riesgo de desarrollo tiene una ponderación positiva en la evaluación de riesgo del fondo.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Reducción significativa del indicador consolidado de deuda financiera neta sobre EBITDA y en la relación de deuda sobre activos, o mayor holgura en la cobertura de cargos fijos.
- Liberación de hipotecas.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Eventuales deterioros en las tasas de ocupación y/o en morosidad del portafolio de activos.
- Cambios en la estrategia operativa que involucren desarrollos.

Metodología Utilizada.

- Metodología de clasificación de entidades de renta inmobiliaria, (20-11-2025), disponible en <https://icrchile.cl/metodologias/>

Divulgaciones regulatorias**1. Definición de las clasificaciones asignadas:**

A: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una 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.

Perspectiva Estable: Una perspectiva o tendencia estable indica una baja probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo.

ICR agrega los modificadores “+” y “-” a cada categoría de clasificación genérica que va de AA a CCC, El modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica, ningún modificador indica una clasificación media, y el modificador “-” indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica.

2. Información financiera considerada para la clasificación: septiembre de 2025**3. La opinión de las entidades clasificadoras 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.**

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 SÍMBOLOS 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 DEMAS 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 PODRIA 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, RECOLPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS 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 cualesquier 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 OTORGА NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.