

FELLER RATE RATIFICA EN "A+" LA SOLVENCIA Y LOS BONOS DE FONDO DE INVERSIÓN LV-PATIO RENTA INMOBILIARIA I. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

7 JANUARY 2021 - 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 a la solvencia y línea de bonos del Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I (Fondo LV-Patio) considera un perfil de negocios clasificado como "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

El Fondo LV-Patio tiene como objetivo realizar inversiones en el negocio de renta inmobiliaria en Chile, contando con un portafolio de 24 propiedades –considerando dos terrenos que mantiene– y una superficie total por 290.953 m².

A septiembre de 2020, los ingresos del fondo bajo proforma alcanzaron los \$ 19.572 millones, registrado un aumento del 2,9% en comparación al tercer trimestre de 2019. Ello, se debe a que la fuerte baja registrada en el segmento de centros comerciales, principalmente en LV Patio VII, correspondiente al mall de Rancagua, producto de los efectos del confinamiento para contener la pandemia. Esto se vio mitigado en parte por un crecimiento en las sociedades LV Patio III y IV.

Sin embargo, a igual fecha, la generación de Ebitda se situó en los \$ 9.525 millones evidenciando una caída del 13,5% con respecto a septiembre de 2019. Lo anterior, se encuentra asociado principalmente, según su peso relativo, al efecto de la pandemia que se tradujo mayoritariamente en una fuerte baja en la filial LV Patio VII y en los negocios con terceros que no consolidan. Esto, no logro ser compensado con mayores resultados en las filiales LV-Patio III y resultados menos deficitarios en a nivel individual.

El margen Ebitda ajustado del Fondo alcanzó, al cierre del tercer trimestre de 2020, el 48,8%, por debajo de sus rangos históricos

La deuda financiera del fondo al cierre del tercer trimestre de 2020 se situó en los \$ 258.683 millones, registrando un incremento del 11,4% con respecto a fines de 2019, cuya mayor alza proviene a nivel individual del fondo (42,1%) y la incorporación a principios de septiembre de la filial Administración e Inmobiliaria Edificios S.A. (\$ 11.021 millones), asociados a su plan de inversiones.

Los indicadores de cobertura han presentado un comportamiento dispar, asociado a la adquisición y venta de activos durante el periodo evaluado.

Al cierre del tercer trimestre de 2020, debido a los efectos de la pandemia y la incorporación de un activo en septiembre de dicho año, el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado se incrementó hasta las 12,3 veces y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros se situó en las 2,1 veces.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Ello considerando un efecto transitorio en los indicadores financieros.

Además, se espera que la compañía mantenga su política financiera. Esto, sumado a la rentabilización de las inversiones, permitiría, en parte, compensar el deterioro financiero asociado al actual plan de inversiones.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Dec-20	A+	Estables
Feb-20	A+	Estables
LÍNEA BONOS 966 - A, B, Línea		
Dec-20	A+	Estables
Feb-20	A+	Estables

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar ante una mayor agresividad en sus políticas financieras, debilitando estructuralmente sus indicadores de cobertura.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

Contacto: Felipe Pantoja - Tel. 56 2 2757 0400