

Estados Financieros Consolidados

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Grupo Patio SpA y Subsidiarias

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Patio SpA y Subsidiarias que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. No auditamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los estados financieros consolidados de la Subsidiaria Inmobiliaria X y Z S.A.C., dichos estados financieros reflejan un total de activos de M\$8.897.066 y M\$ 5.396.820 y resultados netos de M\$ 1.780.525 y M\$ 398.800 a las mismas fechas, respectivamente. Estos estados financieros consolidados, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes incluidos de dicha Subsidiaria, se basa únicamente en el informe emitido por esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, basados en nuestras auditorías y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Grupo Patio SpA y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Reformulación de estados financieros de Grupo Patio SpA al 31.12.2018

Como se menciona en la Nota 13 a los estados financieros consolidados al 31.12.2019, la Sociedad Rio Baker SpA (Subsidiaria de Grupo Patio SpA) finalizó su proceso de combinación de negocios por la adquisición del 100% de Inmobiliaria Los Militares S.A. Dicho proceso generó una nueva medición de los activos netos adquiridos y en consecuencia una reasignación del mayor precio pagado al rubro Propiedades de Inversión, efectos en los impuestos diferidos y finalmente un efecto en el *Goodwill* determinado originalmente.

Producto de lo anterior, y de acuerdo con lo establecido por IFRS 3.49, la Administración ha reformulado el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales y de cambios en el patrimonio, y las notas relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

Como parte de nuestra auditoria de los estados financieros consolidados de Grupo Patio SpA al 31 de diciembre de 2019, también auditamos los ajustes descritos en Nota 34, que fueron aplicados para reformular los estados financieros consolidados del año 2018. No se modifica nuestra opinión respecto a este punto.

Énfasis en algunos asuntos que no afectan nuestra opinión

- Como se revela en Nota 36 con fecha 3 de febrero de 2020, Patio Comercial SpA, por medio de subsidiarias Patio Comercial II SpA y Rentas Patio I SpA, vendió el 65% de las acciones de las Sociedades: Centros Comerciales I SpA, Centros Comerciales III SpA, Centros Comerciales IV SpA, Rentas Patio II SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA e Inversiones Proulx Vecinales SpA al Fondo de Inversión LV-Patio II - Strip Centers. Esta transacción implicó la enajenación de 28,8% de los activos, 25,6% de pasivos y 2,9% de patrimonio de Patio Comercial SpA y Subsidiarias.
- Como se revela en Nota 36 con fecha 6 de febrero de 2020, Patio Comercial SpA, suscribió tres contratos de promesa de compra para la adquisición del 35% de dos Sociedades y un activo inmobiliario; esta transacción no se ha materializado a la fecha de emisión de estos estados financieros.

Santiago, 15 de abril de 2020



Mario Rodríguez R.
EY Audit SpA

Estados Financieros Consolidados

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019 y 2018

Índice

Estado Financieros Consolidados

Estados de Situación Financiera Consolidados.....	1
Estados Resultados Integrales Consolidados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados.....	5
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados.....	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados.....	8
Nota 1 - Actividad de la Sociedad	8
Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas	12
2.1) Bases de preparación y presentación	12
2.2) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	13
2.3) Comparabilidad de la información.....	14
2.4) Bases de consolidación	14
2.5) Ejercicio Contable.....	17
2.6) Moneda funcional y de presentación.....	17
2.7) Costos de financiamiento	18
2.8) Propiedades de inversión.....	18
2.9) Propiedades, plantas y equipos	19
2.10) Intangibles	19
2.11) Deterioro de activos	20
2.12) Instrumentos financieros	21
2.13) Reconocimiento de ingresos	25
2.14) Impuestos a la renta e impuestos diferidos	25
2.15) Ganancia por acción	26
2.16) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	26
2.17) Distribución de dividendos	27
2.18) Arrendamientos.....	27
2.19) Capital emitido	28
2.20) Provisiones	28
2.21) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.....	29

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019 y 2018

Indice

2.22) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.....	34
2.23) Reclasificaciones	36
Nota 3 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	37
Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	38
Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas	44
Nota 6 - Activos por Impuestos Corrientes	63
Nota 7 - Otros Activos no Financieros, Corrientes.....	63
Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos	64
Nota 9 - Activos Intangibles distintos de la Plusvalía.....	69
Nota 10 - Plusvalía.....	69
Nota 11 - Propiedades de Inversión	71
Nota 12 - Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación	78
Nota 13 - Combinación de Negocios.....	81
Nota 14 - Otros Activos no Financieros, no Corrientes.....	92
Nota 15 - Otros Activos Financieros, no Corrientes.....	93
Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes.....	96
Nota 17 - Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar.....	117
Nota 18 - Pasivos por Impuestos Corrientes	120
Nota 19 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes.....	120
Nota 20 - Otros Pasivos no Financieros, no Corrientes.....	121
Nota 21 - Activos y Pasivos Financieros	121
Nota 22 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto.....	122
Nota 23 - Ingresos de Actividades Ordinarias	126
Nota 24 - Costo de Ventas	127
Nota 25 - Ingresos Financieros	128
Nota 26 - Gastos de Administración.....	128
Nota 27 - Costos Financieros.....	129
Nota 28 - Otros Ingresos y Gastos por Función	130
Nota 29 - Resultado por Unidades de Reajuste	131
Nota 30 - Avaluos y Garantías	132
Nota 31 - Arriendos Operativos.....	142

Estados Financieros Consolidados

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019 y 2018

Indice

Nota 32 - Administración de Riesgos Financieros	142
Nota 33 - Determinación del Valor Razonable.....	147
Nota 34 - Reformulación de Estados Financieros 2018.....	150
Nota 35 - Contingencias y Restricciones	152
Nota 36 - Hechos Posteriores	153
Nota 37 - Evolución del Negocio (No auditado).....	154

\$: Pesos Chilenos

M\$: Miles de Pesos Chilenos

Estados Financieros Consolidados

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019 y 2018

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	2019 M\$	Reformulado (*) 2018 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	16.426.838	23.526.541
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	14.280.449	5.495.209
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(5)	4.341.688	4.193.128
Activos por impuestos corrientes	(6)	3.401.250	2.914.873
Otros activos no financieros, corrientes	(7)	19.036.653	13.001.802
Total activo corriente		<u>57.486.878</u>	<u>49.131.553</u>
Activo no Corriente			
Propiedades, plantas y equipos		232.851	201.606
Otros activos financieros, no corrientes	(15)	5.428.477	1.216.906
Propiedades de inversión	(11)	565.642.749	424.845.711
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	(5)	1.883.422	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(9)	1.858.321	2.117.621
Plusvalía	(10)	5.727.906	5.508.006
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(12)	36.039.532	30.929.534
Otros activos no financieros, no corrientes	(14)	6.605.470	3.852.832
Activos por impuestos diferidos	(8)	2.348.667	223.899
Total activo no corriente		<u>625.767.395</u>	<u>468.896.115</u>
Total Activos		<u>683.254.273</u>	<u>518.027.668</u>

(*) Algunas de las cifras han sido actualizadas producto de la finalización del proceso de combinación de negocios del año 2018, explicados en Nota 34.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019 M\$	Reformulado (*) 2018 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	(16)	188.762.422	156.785.661
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(17)	14.152.360	12.838.493
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(5)	8.574.453	11.552.338
Pasivos por impuestos corrientes	(18)	1.731.576	7.363.186
Otros pasivos no financieros, corrientes	(19)	1.639.357	547.432
Total pasivo corriente		<u>214.860.168</u>	<u>189.087.110</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(16)	240.811.788	137.318.272
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	(5)	22.617.237	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	(20)	2.027.593	753.382
Pasivos por impuestos diferidos	(8)	65.030.003	55.092.127
Total pasivo no corriente		<u>330.486.621</u>	<u>193.163.781</u>
Total pasivos		<u>545.346.789</u>	<u>382.250.891</u>
Patrimonio			
Capital pagado	(22)	68.039.143	68.039.143
Otras reservas		1.022.036	1.399.678
Otros resultados integrales		(158.539)	(26.371)
Resultados acumulados		68.102.596	64.173.766
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>137.005.236</u>	<u>133.586.216</u>
Participaciones no controladoras		902.248	2.190.561
Total patrimonio		<u>137.907.484</u>	<u>135.776.777</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>683.254.273</u>	<u>518.027.668</u>

(*) Algunas de las cifras han sido actualizadas producto de la finalización del proceso de combinación de negocios del año 2018, explicados en Nota 34.

Las notas adjuntas número 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados Resultados Integrales Consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

Estados de Resultados por Función	Nota	2019 M\$	Reformulado (*) 2018 M\$
Ingresos ordinarios	(23)	37.877.505	27.022.401
Costo de venta	(24)	<u>(6.955.697)</u>	<u>(6.045.632)</u>
Margen bruto		<u>30.921.808</u>	<u>20.976.769</u>
Gastos de administración	(26)	(18.695.819)	(16.790.220)
Ingresos financieros	(25)	1.782.490	1.441.517
Otros ingresos (gastos) por función	(28)	(6.479.116)	25.128.098
Costos financieros	(27)	(16.330.515)	(13.533.248)
Resultado por unidades de reajuste	(29)	(9.791.671)	(6.527.326)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(12)	3.890.975	2.277.187
Ganancia que surge de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor ajustado de propiedades de inversión medidos a valor razonable	(11)	<u>32.802.767</u>	<u>9.263.401</u>
Ganancia antes de impuestos		18.100.919	22.236.178
Impuesto a las ganancias	(8)	<u>(6.496.310)</u>	<u>(9.233.213)</u>
Ganancia del ejercicio		<u>11.604.609</u>	<u>13.002.965</u>
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		10.642.955	11.432.615
Ganancia, atribuible a participaciones no controladas		<u>961.654</u>	<u>1.570.350</u>
Total ganancia		<u>11.604.609</u>	<u>13.002.965</u>
 Ganancias por Acción			
Ganancia básica por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas		<u>0,66</u>	<u>0,85</u>
Ganancia (pérdida) por acción básica		<u>0,66</u>	<u>0,85</u>
Ganancia diluida por acción			
Ganancia (pérdida) diluida por acción en operaciones continuas		<u>0,66</u>	<u>0,85</u>
Ganancia (pérdida) diluida por acción		<u>0,66</u>	<u>0,85</u>

(*) Algunas de las cifras han sido actualizadas producto de la finalización del proceso de combinación de negocios del año 2018, explicados en Nota 34.

Las notas adjuntas número 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados Resultados Integrales Consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

Estados de Otros Resultados Integrales	Nota	2019 M\$	Reformulado (*) 2018 M\$
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		(158.539)	(26.371)
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
Otro resultado integral		-	-
Total resultado integral		<u>11.446.070</u>	<u>12.976.594</u>

(*) Algunas de las cifras han sido actualizadas producto de la finalización del proceso de combinación de negocios del año 2018, explicados en Nota 34.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

	Capital Pagado	Otros Resultados Integrales	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no Controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	68.039.143	(26.371)	1.399.678	64.173.766	133.586.216	2.190.561	135.776.777
Cambios en patrimonio:							
Ganancia del ejercicio	-	-	-	10.642.955	10.642.955	961.654	11.604.609
Otros movimientos	-	(132.168)	(377.643)	(1.703.025)	(2.212.836)	(2.249.967)	(4.462.803)
Dividendos pagados	-	-	-	(3.871.848)	(3.871.848)	-	(3.871.848)
Dividendos provisorios	-	-	-	(1.139.251)	(1.139.251)	-	(1.139.251)
Total de cambios en patrimonio	-	(132.168)	(377.643)	3.928.831	3.419.020	(1.288.313)	2.130.707
Saldo final al 31.12.2019	68.039.143	(158.539)	1.022.035	68.102.597	137.005.236	902.248	137.907.484
Saldo inicial al 01.01.2018	68.039.143	-	567.270	54.922.815	123.529.228	2.091.511	125.620.739
Cambios en patrimonio:							
Ganancia del ejercicio	-	-	-	11.432.615	11.432.615	1.570.350	13.002.965
Otros movimientos	-	(26.371)	832.408	-	806.037	(1.471.300)	(665.263)
Dividendos pagados	-	-	-	(2.181.664)	(2.181.664)	-	(2.181.664)
Total de cambios en patrimonio	-	(26.371)	832.408	9.250.951	10.056.988	99.050	10.156.038
Saldo final al 31.12.2018	68.039.143	(26.371)	1.399.678	64.173.766	133.586.216	2.190.561	135.776.777

Las notas adjuntas número 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

	2019 M\$	2018 M\$
Flujo Efectivo (Utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la prestación de servicios	54.908.116	32.880.035
Otros cobros procedentes de la operación	666	561
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(34.531.602)	(19.696.605)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(6.526.386)	(7.782.861)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	(4.035)	-
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de pólizas suscritas	(289.497)	(226.734)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(7.974.635)	(3.349.586)
Intereses recibidos	14.892	14.251
Otras entradas (salidas) de efectivo	16.140	-
Flujo de efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>5.613.659</u>	<u>1.839.061</u>
Flujo Efectivo (Utilizados en) Actividades de Inversión		
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(26.773.142)	(32.123.089)
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(859.282)	(22.406.263)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	(7.771.270)	(500)
Compras de otros activos a largo plazo	(2.875.228)	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	46.690.651
Préstamos a entidades relacionadas	(3.402.771)	(4.745.281)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	602.689	189.178
Compras de propiedades de inversión	(33.212.239)	(35.962.953)
Cobros a entidades relacionadas	1.896.719	4.852.082
Dividendos recibidos	1.088.381	1.723.804
Otras entradas (salidas) de efectivo	(39.698)	(78.043)
Flujo de efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(71.345.841)</u>	<u>(41.860.414)</u>

Las notas adjuntas número 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

	2019 M\$	2018 M\$
Flujo Efectivo Procedentes de Actividades de Financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones de filiales	10.108.817	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio de filiales	92.587.110	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	82.604	22.503.367
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	78.810.588	70.120.551
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	10.814.905
Préstamos procedentes de entidades relacionadas	9.658.720	7.049.386
Pagos de préstamos	(95.053.516)	(39.786.711)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(5.596.171)	(3.863.559)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(13.704.789)	(1.108.575)
Dividendos pagados	(4.635.535)	(2.908.850)
Intereses pagados	(13.455.550)	(11.746.453)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(169.799)	-
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiación	<u>58.632.479</u>	<u>51.074.061</u>
Aumento en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(7.099.703)	11.052.708
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Ejercicio	<u>23.526.541</u>	<u>12.473.833</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	<u>16.426.838</u>	<u>23.526.541</u>

Las notas adjuntas número 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad

Grupo Patio SpA, Compañía Matriz (en adelante también “La Sociedad”), nace de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Empresas Proulx Chile S.A., realizada con fecha 26 de noviembre de 2013, ante el Notario Público Señor José Musalem Saffie, titular de la Cuadragésima Octava Notaría de la ciudad de Santiago. En ella se acordó la división de Empresas Proulx Chile S.A. y la transformación de la Sociedad resultante, quedando Empresas Proulx Chile S.A. como continuadora legal, conservando personalidad jurídica, giro y nombre y la nueva Sociedad se constituye bajo el nombre de Grupo Patio SpA, a la que se le asignaron ciertos activos, pasivos y cuentas patrimoniales, de acuerdo con los criterios de división establecidos. El objeto principal de la Sociedad es la construcción, remodelación, reparación, refacción de todo tipo de inmuebles y proyectos inmobiliarios, la inspección técnica de obras propias o de terceros, prestación de asesorías relacionadas con el área inmobiliaria y la explotación, compraventa y arriendo de inmuebles en general.

El objeto principal de la Sociedad Matriz es el desarrollo de inversiones en toda clase de bienes muebles e inmuebles y corporales o incorporales y el estudio, desarrollo, ejecución y explotación del negocio inmobiliario, así como también la prestación de toda clase de servicios profesionales. Todo lo mencionado anteriormente corresponde al segmento de Rentas Inmobiliarias, la información derivada de ingresos ordinarios, costos de venta y gastos directos de la operación.

El domicilio de la Sociedad es Alonso de Córdova 3788, Vitacura, ciudad de Santiago.

Adquisición y toma de control de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A.

Con fecha 30 de noviembre de 2017 (con efecto retroactivo al 1 de noviembre de 2017) y según documento denominado “compraventa de acciones y cesión de créditos Grupo Patio SpA a Fondo de inversión Privado Capital Advisors Centros Comerciales”, Grupo Patio SpA adquiere el 50% de las acciones de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. de propiedad de FIP Capital Advisors en M\$72.414.084, consistente en 2.070.702 y 3.250.356 de acciones de cada Sociedad, respectivamente. Esta transacción contempló, tanto las acciones de la Sociedad, como ciertas cuentas con empresas relacionadas (a valor par más los intereses acumulados a la fecha de la transacción) de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. el detalle de la compra es el siguiente:

Sociedad	Acciones Adquiridas	% Participación Adquiridos	Precio Pagado M\$	Contraprestación Contingente M\$	Total Pagado M\$
Patio Comercial SpA	2.070.702	50%	61.184.246	7.736.615	68.920.861
Gestión y Desarrollo S.A.	3.250.356	50%	3.493.223	-	3.493.223
Total			64.677.469	7.736.615	72.414.084

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

Dicho “contrato” también establece que el precio podría incrementarse en M\$8.269.737 en el caso de que en o con anterioridad al 28 de diciembre de 2020 se obtuviera un permiso de edificación para la construcción de alguna propiedad de inversión proveniente de Patio Comercial SpA y/o sus Filiales.

Adicionalmente a esto y dado que la Compañía antes de la fecha de la transacción mantenía un 50% de participación en Patio Comercial SpA y un 50% de participación sobre Gestión y Desarrollo S.A., de acuerdo a NIIF 3.41 ésta compra del 50% restante, se considera como una combinación de negocios realizada por etapas.

Producto de lo anterior y de acuerdo a NIIF 3.42, la Compañía dió de baja el saldo actual del valor libro de la inversión previa (50% de participación inicial) y reconoció nuevamente su participación previa en el patrimonio de la adquirida por su valor razonable a la fecha de adquisición en base al valor económico del patrimonio de la “inversión” determinada por los especialistas independientes. La diferencia entre ambos valores asciende a M\$75.994.170 para la inversión en Patio Comercial SpA y M\$8.231.099 para la inversión en Gestión y Desarrollo S.A. De acuerdo a lo antes mencionado, Grupo Patio SpA, toma el control de 100% de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A.

La parte adicional adquirida (50% de ambas compañías), se registró igualmente a su valor razonable a la fecha de adquisición generándose una plusvalía negativa de M\$2.154.225.

El efecto en resultados producto de la revaluación del 50% de la inversión que Grupo Patio SpA ya poseía en Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. asciende a M\$40.510.056. (ver nota 11 y 13).

Durante el ejercicio 2018 la Compañía realizó la asignación del precio pagado “Purchase Price Allocation” (PPA), de acuerdo a la NIIF 3.45

De acuerdo a lo antes mencionado, Grupo Patio SpA, toma el control de 100% de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A.

Para efectos de consolidar los estados financieros de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. producto de la transacción explicada anteriormente, la Sociedad ha optado por no consolidar línea a línea los resultados generados por esas sociedades entre el 1 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017, sino que reconocerlos en una sola línea del estado de resultados bajo el rubro “Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación”.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

Adquisición y toma de control de Patio Comercial II SpA y Rentas Patio V SpA.

Con fecha 31 de octubre de 2017 Patio Comercial SpA, manifestó al Fondo de Inversión Credicorp Patio Comercial I, su intención de ejercer la opción de compra sobre la totalidad de las acciones de propiedad del Fondo en las sociedades Patio Comercial II SpA y Rentas Patio V SpA.

En virtud del ejercicio de la opción de compra antes mencionada, con fecha 31 de enero de 2018 el Fondo suscribió con Patio Comercial SpA un contrato de Compraventa de Acciones y Cesión de créditos. El precio por las acciones de Patio Comercial II SpA ascendió a la suma M\$6.754.019, el precio de las acciones de Rentas Patio V SpA ascendió a la suma de M\$2.256.408 y el precio por los créditos ascendió a la suma de M\$21.932.302 que corresponde al saldo insoluto de éstos, incluyendo capital y todos los reajustes e intereses devengados y no pagados a esa fecha.

Adquisición y toma de control de Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A.

Con fecha 28 de noviembre del 2018, Rio Baker SpA (Subsidiaria de Grupo Patio Spa), realiza la adquisición del 100% de la Sociedad Inmobiliaria Los Militares S.A. a valor económico, reconociendo una plusvalía por M\$6.290.328. Esta plusvalía se generó, ya que la Inmobiliaria Los Militares mantenía un Patrimonio contable al momento de la venta ascendente a M\$7.831.532 y el precio pagado por Rio Baker SpA, ascendió a M\$14.121.860. (Nota 10).

Adquisición y toma de control de Desarrollos Comerciales S.A.

Con fecha 21 de enero de 2019, Rentas Patio I SpA, Sociedad 100% de propiedad de Patio Comercial SpA y esta 100% propiedad de Grupo Patio SpA, adquirió de Vivocorp S.A., la totalidad de las acciones de su propiedad en Desarrollos Comerciales S.A, correspondientes al 60% de las acciones emitidas por dicha Sociedad. Con esa misma fecha Rentas Patio I SpA transfirió 1 acción de Desarrollos Comerciales S.A. a su matriz, Patio Comercial SpA.

Producto de lo anterior y de acuerdo a NIIF 3.42, la Compañía dio de baja el saldo actual del valor libro de la inversión previa (40% de la participación inicial) y reconoció nuevamente su participación previa en el patrimonio de la adquirida, por su valor razonable a la fecha de adquisición en base al valor económico del patrimonio, de la "inversión" determinada por especialistas independientes. El efecto en resultado de la revaluación del 40% de la inversión que Rentas Patio I SpA poseía en Desarrollos Comerciales S.A. asciende a M\$4.156.219.

Con fecha 26 de abril de 2019, Rentas Patio I SpA, Sociedad 100% propiedad de Patio Comercial SpA y esta 100% propiedad de Grupo Patio SpA, en el marco del plan de inversiones, ha adquirido activos inmobiliarios emplazados en las ciudades de Antofagasta y Calama, consistentes en un total de 12 centros comerciales y 2 bodegas, los cuales tienen un GLA total de 23.771 metros cuadrados y una ocupación sobre el 97%. El valor de la transacción ascendió a UF1.140.000.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

Colocación de Bono Público Patio Comercial SpA

Con fecha 28 de marzo 2019, la Patio Comercial SpA realizó la colocación en el mercado local (Bolsa de Comercio de Santiago) de los Bonos Serie C (BPATI-C), que corresponde a la primera colocación de bonos con cargo a la línea de bonos inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el No 910, por un total de UF 2.000.000 (dos millones Unidades de Fomento).

El monto total colocado del Bono Serie C fue de UF 2.000.000 (dos millones de Unidades de Fomento), con un plazo de 25 años y con una tasa de colocación de 2,49% anual.

Con fecha 23 de mayo de 2019, la Sociedad realizó la colocación en el mercado local (Bolsa de Comercio de Santiago) de los Bonos Serie D (BPATI-D), que corresponde a la segunda colocación de bonos con cargo a la línea de bonos inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°910, por un monto total de UF1.000.000 (un millón de Unidades de Fomento). El monto total colocado del Bono Serie D fue de UF1.000.000 (un millón de Unidades de Fomento), con plazo a 30 años y con una tasa de colocación de 2,59% anual.

Otras adquisiciones

Con fecha 13 de septiembre de 2019 el Fondo de Inversión Privado Mall Pie Andino administrado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos e Inmobiliaria Pie Andino SpA, Sociedad de propiedad de Patio Comercial SpA, firmaron un contrato de suscripción de acciones, mediante el cual el FIP suscribió la totalidad de las acciones emitidas con ocasión del aumento de capital acordado en junta extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Pie Andino SpA de esta misma fecha, por un monto total de UF 322.000. Asimismo, Patio Comercial y el FIP firmaron un pacto de Accionistas, en el cual regularon ciertas materias relativas a la administración de Inmobiliaria Pie Andino SpA y transferencia de acciones.

Dicha transacción antes nombrada, genero un efecto en resultados ascendente a M\$882.954, sin perjuicio que genera una disminución del activo en M\$33.198.274 y del pasivo en M\$26.328.219.

Con Fecha 27 de marzo de 2019, mediante Pacto de Accionistas, Genesis KVA SpA transfiere a Rentas Patio I SpA 1.077 acciones de un total de 3.077 acciones, las cuales corresponde a un 35% de participación.

Con fecha 24 de abril de 2019, Sociedad Inmobiliaria y Constructora Pierzu Limitada vende, cede y transfiere a Rentas Patio I SpA el inmueble ubicado en Plaza de Armas N° 186, comuna de Santa Cruz, por un monto total de UF 58.000.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

Adquisición Bodegas Multiuso S.A. e Inversiones Hoteleras SpA

Con fecha 15 de abril de 2019, mediante Pacto de Accionistas, Inversiones Fimar Ltda., transfiere a Patio Self Storage SpA 882.104 de 1.764.208 acciones de Bodegas Multiuso S.A. obteniendo así el 50% de participación en dicha Sociedad. En la misma fecha, Inversiones Amancay Ltda., transfiere 882.104 de 1.764.208 acciones de Bodegas Multiuso S.A. obteniendo así el 50% restante de participación en dicha Sociedad.

Con fecha 11 de junio de 2019, se constituye una Sociedad por acciones cuyo nombre es Inversiones Hoteleras SpA. Con fecha 20 de junio de 2019, mediante traspaso de acciones, Grupo Patio SpA adquiere 1.000 acciones de Inversiones Hoteleras SpA, obteniendo así el 100% de participación de dicha Sociedad.

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas

2.1) Bases de preparación y presentación

Los presentes estados financieros consolidados de Grupo Patio SpA y Subsidiarias (en adelante también la "Sociedad Matriz y Subsidiarias" ó "las Sociedades"), han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los estados financieros consolidados de Grupo Patio SpA y Subsidiarias han sido aprobados y autorizados por el Directorio de la Sociedad con fecha 15 de abril de 2020.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Grupo Patio SpA y Subsidiarias por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultados integrales, estados de cambio en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y sus correspondientes notas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cifras incluidas en los estados financieros consolidados adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad Matriz y sus Subsidiarias.

Todos los valores están expresados en miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario. La Sociedad ha optado por presentar el estado de resultado integral bajo el método por función y para el estado de flujo de efectivo el método directo.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.2) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios, conforme a NIIF.

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren especialmente a:

- La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios, lo cual requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora del efectivo y además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de estos flujos de efectivo.
- Los resultados fiscales que se declaran ante las respectivas autoridades tributarias en el futuro que sirve de base para el registro de los distintos saldos relacionados con los impuestos sobre las ganancias en los presentes estados financieros.
- Las estimaciones están basadas en la determinación de desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes.

A pesar que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros, de acuerdo con la NIIF 8 de políticas de cambios contables.

En ciertos casos las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor justo está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; en el mercado principal del activo o del pasivo, o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

En el proceso de aplicación de las políticas contables, la Administración ha debido utilizar juicios que podrían tener un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, en relación con la determinación de la existencia o no de arrendamientos financieros u operativos en función de la transferencia de riesgos y beneficios de los activos arrendados. Los contratos de arriendo se clasifican como financiero cuando el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.3) Comparabilidad de la información

Grupo Patio SpA y Subsidiarias presenta sus estados financieros consolidados adoptando las Normas Internacionales de Información Financiera en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4) Bases de consolidación

Las subsidiarias son consolidadas aplicando el método línea a línea, agrupando partidas similares de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos de las sociedades subsidiarias desde la fecha de adquisición, que es la fecha en la cual Grupo Patio SpA obtiene el control directo o indirecto. Las subsidiarias continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que el control cesa.

Los montos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados para efectos de la consolidación de estos estados financieros consolidados.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.4) Bases de consolidación (continuación)

Las sociedades incluidas en la consolidación son las siguientes:

Subsidiaria	RUT	País	Moneda Funcional (CLP = Pesos Chilenos)	Porcentaje de Participación	
				31.12.2019 Directa %	31.12.2019 Indirecta %
Inmobiliaria y Constructora Bicentenario SpA (3)	76.517.686-7	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Desarrollos y Bodegas SpA (3)	76.349.664-3	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Inversiones Beagle S.A.	76.045.113-4	Chile	Pesos Chilenos	60,0	-
Gestor Rentas Inmobiliarias SpA	76.681.739-4	Chile	Pesos Chilenos	60,0	-
Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA (3)	76.763.884-1	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Patio Comercial SpA	76.362.959-7	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Gestión y Desarrollo S.A.	76.103.415-4	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Patio Self Storage SpA	76.596.641-8	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Inversiones El Ciruelo SpA (3)	76.434.357-3	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Rentas Patio XI SpA	76.588.009-2	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Rio Baker SpA	76.951.405-8	Chile	Pesos Chilenos	67,0	-
Desarrollos Patio SpA	76.911.641-9	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Patio Industrial SpA	76.962.962-9	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Patio Residencial SpA	76.911.662-1	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Inmobiliaria XyZ S.A.C.	20600404513	Perú	Nuevo Sol Peruano	99,9	-
Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A. (3)	76.200.792-4	Chile	Pesos Chilenos	-	100,0
FIP Enrique Foster (3)	76.144.738-6	Chile	Pesos Chilenos	-	50,0
Bodegas Multiuso S.A. (1)	76.234.026-7	Chile	Pesos Chilenos	-	100,0
Inversiones Hoteleras SpA (2)	77.029.456-8	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-

(1) Con fecha 15 de abril de 2019, mediante contrato de compra venta de acciones entre Inversiones Fimar Ltda. E Inversiones Amancay Ltda. Y Patio Self Storage SpA, se acuerda la compraventa de la totalidad de las acciones de Bodegas Multiuso S.A.

(2) Con fecha 11 de junio de 2019, mediante escritura pública, se constituyó la Sociedad Inversiones Hoteleras SpA.

(3) Estas sociedades forman parte de la consolidación, ya que Grupo Patio SpA dirige las actividades claves de estas compañías, adicionalmente tiene el poder para influir sobre los retornos variables de las mismas y por ende ejerce el control de acuerdo a IFRS 10.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.4) Bases de consolidación (continuación)

Subsidiaria	RUT	País	Moneda Funcional (CLP = Pesos Chilenos)	Porcentaje de Participación	
				31.12.2018 Directa %	31.12.2018 Indirecta %
Inmobiliaria y Constructora Bicentenario SpA (8)	76.517.686-7	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Desarrollos y Bodegas SpA (8)	76.349.664-3	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Inversiones Beagle S.A.	76.045.113-4	Chile	Pesos Chilenos	60,0	-
Gestor Rentas Inmobiliarias SpA	76.681.739-4	Chile	Pesos Chilenos	60,0	-
Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA (8)	76.763.884-1	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Patio Comercial SpA	76.362.959-7	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Gestión y Desarrollo S.A.	76.103.415-4	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Patio Self Storage SpA	76.596.641-8	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Inversiones El Ciruelo SpA (8)	76.434.357-3	Chile	Pesos Chilenos	50,0	-
Rentas Patio XI SpA (1)	76.588.009-2	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Rio Baker SpA (2)	76.951.405-8	Chile	Pesos Chilenos	67,0	-
Desarrollos Patio SpA (3)	76.911.641-9	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Patio Industrial SpA (4)	76.962.962-9	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Patio Residencial SpA (5)	76.911.662-1	Chile	Pesos Chilenos	100,0	-
Inmobiliaria XyZ S.A.C. (6)	20600404513	Perú	Nuevo Sol Peruano	99,9	0,1
FIP Enrique Foster (8)	76.144.738-6	Chile	Pesos Chilenos	-	50,0
Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A. (7)	76.200.792-4	Chile	Pesos Chilenos	-	100,0

- (1) Con fecha 1 de marzo de 2018, Patio Comercial SpA vende, cede y transfiere a Grupo Patio SpA 1.000 acciones de Rentas Patio XI SpA a precio único de M\$1 cada una, pagadas en este acto al contado, generando una utilidad por venta de M\$3.373.
- (2) Con fecha 14 de noviembre de 2018, mediante escritura pública, se constituye la Sociedad Rio Baker SpA.
- (3) Con fecha 18 de julio de 2018, mediante escritura pública, se constituye Desarrollos Patio SpA.
- (4) Con fecha 6 de diciembre de 2018, mediante escritura pública, se constituye Patio Industrial SpA.
- (5) Con fecha 18 de julio de 2018 mediante escritura pública se constituye Patio Residencial SpA.
- (6) Con fecha 5 de julio de 2018, Algeciras Inversiones S.A.C. vende, cede y transfiere a Grupo Patio SpA 990 acciones equivalentes al 99,9% de la Sociedad.
- (7) Con fecha 28 de noviembre de 2018, Fondo de Inversión BCI Patio Apoquindo y Otros en conjunto con FIP Enrique Foster, venden, ceden y transfieren a Rio Baker SpA la Sociedad Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A. (nota 10).
- (8) Estas sociedades forman parte de la consolidación, ya que Grupo Patio SpA dirige las actividades claves de estas compañías, adicionalmente tiene el poder para influir sobre los retornos variables de las mismas y por ende ejerce el control de acuerdo a IFRS 10.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.5) Ejercicio Contable

Los presentes estados financieros consolidados de Grupo Patio SpA y Subsidiarias comprenden los ejercicios que a continuación se mencionan:

	2019	2018
Estados de situación financiera consolidados	Si	Si
Estados de resultados integrales consolidados	Si	Si
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados	Si	Si
Estados de flujos de efectivo consolidados	Si	Si

2.6) Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional de Grupo Patio SpA y Subsidiarias, a excepción de la Inmobiliaria X y Z S.A.C., cuya moneda funcional es el Nuevo Sol Peruano, es el Peso Chileno. Se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona, tal como lo indica la IAS 21, en este caso el peso chileno. Las transacciones en una moneda distinta a las que se realizan en la moneda funcional de la Entidad se convertirán a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se volverán a convertir a las tasas de cambio de cierre de los estados financieros. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del ejercicio, dentro de resultados por unidades de reajuste, con la excepción de la diferencia de cambios en créditos en moneda extranjera que proveen una cobertura a la inversión neta en una Entidad extranjera. Estas son llevadas directamente al patrimonio hasta la venta o enajenación de la inversión neta, momento en el cual son reconocidas en utilidades o pérdidas.

Los tipos de cambios de las monedas extranjeras y la unidad de fomento (Unidad Monetaria Chilena indexada al índice de la inflación) respecto del peso Chileno al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Tipo de Cambio utilizados al Cierre	2019 \$	2018 \$
Nuevo Sol Peruano	226,14	201,53
Dólar estadounidense	748,74	694,77
Unidad de fomento	28.309,94	27.565,79

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.7) Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, de obligaciones con Bancos e instituciones financieras y obligaciones con el público que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son directamente imputables a la construcción de propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

2.8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad, ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado financiero. La Administración calcula en cada cierre contable las variaciones de este valor. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Durante el período de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y los gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dichos activos obtienen su recepción municipal y se encuentran con las habilitaciones necesarias para su funcionamiento, se registra a valor justo. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Para una transferencia desde Propiedades de Inversión a Propiedades, Plantas y Equipos o Inventarios, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.9) Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos son registradas al costo de adquisición neto de depreciación acumulada y de las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Las Sociedades utilizan como método de depreciación el método lineal, depreciando los activos de propiedad, planta y equipo desde que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los valores residuales estimados y períodos de amortización estimados son revisados al cierre de cada ejercicio. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

La vida útil estimada se muestra en la siguiente tabla:

	Vida Útil
Vida útil edificios	50
Vida útil equipamientos de tecnología de la información	5
Vida útil instalaciones fijas y accesorios	5
Vida útil vehículos de motor	5

2.10) Intangibles

La Sociedad solo cuenta con intangibles de vidas útiles indefinidas, no amortizables, por lo cual estos están sujetos a una prueba de deterioro anual ya sea individualmente o a nivel la unidad generadora de efectivo. Las utilidades o pérdidas al dar de baja un activo intangible son medidas como la diferencia neta entre los ingresos netos por disposición y el valor libro del activo, y son reconocidos en el estados de resultado del ejercicio cuando las partidas son dadas de bajas en cuentas.

2.10.1) Plusvalía

La plusvalía representa el exceso del costo de una inversión en una subsidiaria o una asociada sobre la participación de la Sociedad y sus Filiales en el valor justo de los activos netos identificables a la fecha de adquisición. Luego del reconocimiento inicial la plusvalía es media al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.10) Intangibles (continuación)

2.10.1) Plusvalía (continuación)

La plusvalía relaciona con la adquisición de subsidiarias o asociadas es sometida a pruebas de deterioro anuales. Para propósito de las pruebas de deterioro la plusvalía asignada a las unidades generadoras de efectivo (o grupos de unidades de efectivo - "UGEs") que se espera se beneficiaran de las energías de una combinación de negocios.

La Sociedad ha efectuado el test de deterioro anual requerido por IAS 36, no identificando deterioro alguno.

2.11) Deterioro de activos

2.11.1) Activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas, sobre activos financieros que se miden a costo amortizado, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también para contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas esperadas es actualizado en cada período, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.11) Deterioro de activos (continuación)

2.11.2) Activos no financieros

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores la Sociedad realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable.

Esto requiere una estimación del valor recuperable de las unidades generadoras de efectivo a las cuales se les asigna plusvalía. La estimación de un valor en uso requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y además que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de estos flujos de efectivo. Las pérdidas por deterioro de operaciones continuas son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados al activo deteriorado.

2.12) Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías.

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para la Administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo de los instrumentos.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.12) Instrumentos financieros (continuación)

2.12.1) Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

2.12.2) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.12) Instrumentos financieros (continuación)

2.12.2) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (continuación)

Grupo Patio SpA y Subsidiarias, mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable, a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuible a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable, a través de resultados, se reconocen como gastos cuando se incurren.

La Sociedad revisó su metodología de deterioro de acuerdo a la IFRS 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada, lo cual no ha originado un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados.

Grupo Patio SpA y Subsidiarias, solo acepta pagos al contado a la fecha de vencimiento de todos los servicios que comercializa y Factura.

2.12.3) Cuentas y otros préstamos por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estas cuentas han sido generadas por la Sociedad, al proveer bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta a cobrar. La Sociedad ha clasificado dentro de esta categoría los deudores por arriendo, documentos por cobrar y deudores varios.

Luego de la medición inicial, las cuentas por cobrar y otros préstamos son valorados a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo. Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros o amortizaciones de capital, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o incobrabilidad, las que son reconocidas en el resultado del período en que se generan.

En relación con deudores por arriendo, documentos por cobrar y deudores varios; se establece una provisión por deterioro cuando existe evidencia objetiva (tal como la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor) que la Sociedad no podrá recaudar todos los montos adeudados bajo los términos contractuales. El valor libro de dichas cuentas es reducido a través del uso de una provisión. Las deudas deterioradas son castigadas cuando son evaluadas como irrecuperables.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.12) Instrumentos financieros (continuación)

2.12.4) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son los activos financieros no derivados designados como disponibles para la venta y que no están clasificados en ninguna de las tres categorías anteriores.

Los intereses ganados o pagados sobre la inversión son reportados como ingresos o gastos por intereses usando la tasa efectiva de interés. Los dividendos ganados son reconocidos en el estado de resultados como dividendos recibidos cuando el derecho de pago ha sido establecido.

Luego de la medición inicial, estos activos financieros disponibles para la venta son medidos a valor razonable con las utilidades o pérdidas no realizadas reconocidas directamente en otras reservas dentro del patrimonio. Cuando la inversión es enajenada, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en patrimonio son reconocidas en el estado de resultado integral.

2.12.5) Pasivos financieros

Todos los créditos y préstamos bancarios son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en el estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

2.12.6) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de máximo tres meses, lo anterior desde la fecha de adquisición y que posea un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.13) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la Entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad y sus Filiales han analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar el modelo establecido por IFRS 15 correspondiente a los contratos con sus clientes.

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos, porcentuales, fondo de promoción y servicios de mantención, vigilancia y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por arriendos

Corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados. (criterio del devengo)

Los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedades de inversión son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado NIIF 16 "Arrendamientos".

Ingresos por intereses

Los ingresos financieros son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés).

2.14) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

2.14.1) Impuesto a la renta

Al cierre del período la Sociedad ha reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha cierre del estado de situación financiera.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.14) Impuestos a la renta e impuestos diferidos (continuación)

2.14.2) Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias entre el estado de situación financiera y el balance tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso.

Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuestos diferidos o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma Entidad y autoridad tributaria.

La Sociedad adoptó el sistema parcialmente integrado.

2.15) Ganancia por acción

La Sociedad presenta datos de las ganancias por acciones básicas y diluidas de sus acciones ordinarias. Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los Accionistas ordinarios de la Sociedad por la cantidad total de acciones propias mantenidas.

Para la determinación de la utilidad por acción, se consideraron los resultados de cada ejercicio y se dividieron en la cantidad de acciones (ver nota 5.5). Las ganancias por acciones básicas y diluidas no presentan diferencias, ya que no existen efectos de dilución sobre las acciones.

2.16) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación

Asociadas y negocios conjuntos

La inversión de Grupo Patio SpA en sus empresas asociadas es contabilizada usando el método de la participación. Una asociada es una Entidad en la cual Grupo Patio SpA tiene influencia significativa.

El método de participación (VP) consiste en registrar la participación en el Estado de Situación Financiera por la proporción de su patrimonio que representa la participación de Grupo Patio SpA en su capital, una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas por todo el grupo, más la plusvalía que se haya generado en la adquisición de la Sociedad.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.16) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación (continuación)

Asociadas y negocios conjuntos (continuación)

Luego de la aplicación del método (VP), se determina si es necesario reconocer una pérdida de deterioro adicional en la inversión en la asociada. La Sociedad determina en cada período contable si existe alguna evidencia objetiva de que la inversión en la asociada se ha visto deteriorada. Si este es el caso, la Sociedad calcula los montos de deterioro como la diferencia entre el monto recuperable de la asociada y el valor libro y reconoce el monto en el Estado de Resultado.

2.17) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas se realiza de acuerdo a la política de dividendos de la Sociedad Matriz, consistente en distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus Accionistas, a prorrata de sus acciones, a lo menos un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, política que estará supeditada a las disponibilidades de caja, desarrollo de proyectos de inversión y cumplimiento de las obligaciones financieras.

2.18) Arrendamientos

Grupo Patio SpA y Subsidiarias han aplicado IFRS 16 a contar del 01 de enero de 2019.

La norma IFRS 16 introduce un modelo único de arrendamiento, dentro del balance, que es similar al arrendamiento financiero actual, que existía bajo IAS 17. Los principales impactos de la nueva norma para los arrendatarios tienen que ver con que este convierte el contrato de arrendamiento en un pasivo y un activo equivalente.

La IFRS 16 se aplica por vez primera por los arrendatarios, bien de forma completamente retrospectiva o bien mediante un método retrospectivo modificado. Si se opta por este segundo método, la entidad no re- expresará la información comparativa, y registrará el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma como un ajuste al saldo inicial del patrimonio.

Grupo Patio SpA y Subsidiarias han adoptado el segundo método correspondiente al retrospectivo modificado, tal como lo permite IFRS 16 en su párrafo C5 b).

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.18) Arrendamientos (continuación)

Grupo Patio SpA ha adoptado por presentar los activos de derecho de uso como parte de propiedad, planta y equipo y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera. La información detallada relacionada se proporciona en una sola nota (Nota 16).

La Sociedad y sus Subsidiarias, reconocieron en la fecha de aplicación inicial activos por derecho de uso por un importe de cualquier pago por arrendamiento anticipado o acumulado reconocido en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

El siguiente cuadro resume el impacto de la aplicación de NIIF 16 al 01 de enero de 2019:

	31.12.2018	Ajustes NIIF 16	1° Adopción NIIF 16
	M\$	01.01.2019	01.01.2019
Derechos de Uso		M\$	M\$
Activos			
Propiedades de inversión			
Derecho de uso Oficina Alonso	-	4.405.458	4.405.458
Derecho de uso Vehículos Gama	-	55.712	55.712
Pasivos			
Cuenta por Pagar EERR por Arrendamiento Vehículo CP	-	41.859	41.859
Cuenta por Pagar Arrendamiento Oficina CP	-	460.605	460.605
Cuenta por Pagar EERR por Arrendamiento Vehículo LP	-	13.853	13.853
Cuenta por Pagar Arrendamiento Oficina LP	-	3.944.853	3.944.853

2.19) Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.20) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

IFRIC 23 - Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La Sociedad luego de realizar la evaluación vinculada a esta norma, no identificó posiciones fiscales inciertas que debiesen ser incluidas en los presentes Estados Financieros.

	Enmiendas y/o Modificaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros - pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias - consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos - costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas - inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados - Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

IFRS 3 - Combinaciones de Negocios - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad y sus Filiales han evaluado los cambios según IFRS 3 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

IFRS 9 - Instrumentos financieros - pagos con compensación negativa

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La Sociedad y sus Filiales han evaluado los cambios según IFRS 9 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

IFRS 11 - Acuerdos Conjuntos - intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

La Sociedad y sus Filiales han evaluado los cambios según IFRS 11 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

IAS 12 - Impuestos a las Ganancias - consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los Accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

La Sociedad y sus Filiales han evaluado los cambios según IAS 12 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

IAS 23 - Costo por Préstamos - costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

La Sociedad y sus Filiales han evaluado los cambios según IAS 23 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

IAS 28 - Inversiones en Asociadas - inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

La Sociedad y sus Filiales han evaluado los cambios según IAS 28 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

IAS 19 - Beneficios a los Empleados - Modificación, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.

Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

La Sociedad y sus Filiales han evaluado los cambios según IAS 19 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Nuevas Normas		Fecha de Aplicación Obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para períodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Sociedad y sus Filiales se encuentran evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

IFRS 17 - Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

IFRS 17 es efectiva para períodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

La Sociedad y sus Filiales se encuentran evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

Mejoras y Modificaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28		Por determinar

IFRS 3 - Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en períodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

La Sociedad y sus Filiales realizarán la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 (continuación)

IAS 1 - Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La Sociedad y sus Filiales realizaron la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada, no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

La Sociedad y sus Filiales realizaron la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 (continuación)

IFRS 10 - Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Sociedad y sus Filiales realizarán la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

2.23) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2019 algunos importes correspondientes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificados en su presentación con el fin de hacerlos comparables con el ejercicio actual.

A continuación, se detallan las reclasificaciones realizadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018:

Presentación Anterior	Nueva Presentación	
	31.12.2018 M\$	31.12.2018 M\$
Gastos de Administración (*)	57.437	Otros gastos por función 57.437
Proyectos no desarrollados	24.381	Proyectos no desarrollados 24.381
Tasaciones	33.056	Tasaciones 33.056

(*) La reclasificación del rubro gastos de administración a otros gastos por función, se debe a un error en la clasificación de dichas cuentas.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Bancos	9.056.267	23.523.113
Fondo fijo	2.295	3.428
Depósitos a plazo 3.1)	1.839.850	-
Fondo mutuo	5.528.426	-
Total	<u>16.426.838</u>	<u>23.526.541</u>

3.1) Depósitos a Plazo

El detalle de la inversión en depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019

Nombre Fondo	Banco	Tasa Interés	Interés \$	Total M\$
Santander depósitos a plazo	Santander	0,12	-	1.839.850
			-	1.839.850

La fecha de vencimiento del depósito a plazo es el 27 de enero de 2020, es por ello que al 31 de diciembre de 2019 no presenta intereses.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

4.1) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye deudas de clientes por arriendos fijos, gastos comunes, documentos por cobrar y deudores varios de acuerdo al siguiente detalle:

	2019 M\$	2018 M\$
Cheques por cobrar	636.020	305.918
Anticipo sueldos	56.037	63.523
Anticipo bono	11.730	1.814
Cuenta corriente del personal	28.350	4.701
Cuentas por cobrar Transbank	431	1.742
Pagare por cobrar	2.941	3.107
Cheques protestados	120.178	107.630
Deudor arriendo fijo y gasto común	1.877.020	767.425
Deudores cobranza judicial	254.517	78.507
Deudores multas locales	165.947	30.508
Deudores varios (1)	8.251.665	4.480.175
Provisión Success Fee (2)	3.476.172	-
Fondos por rendir	115.313	75.924
Provisión de deudores incobrables	(715.872)	(425.765)
Total	<u>14.280.449</u>	<u>5.495.209</u>

Los valores razonables de deudores por ventas y otras cuentas por cobrar corresponden a los mismos valores comerciales.

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente a provisiones de ingresos por gasto común. Cabe mencionar que, durante el año 2018, por medio de un Decreto (Exento) se notificó la expropiación total del centro comercial "Observatorio", quedando documentado con un pagaré ascendente a M\$907.593, generando una utilidad de M\$175.384.

Con fecha 15 de diciembre de 2017 por decreto del MOP, se acuerda la expropiación del terreno Lo Blanco para la Empresa de Transporte De Pasajeros Metro S.A., por la obra de extensión línea 2. Mediante el informe de tasación de 14 de septiembre de 2017, se fijo un monto de indemnización de M\$1.014.748.

Al 31 de diciembre de 2019, se incluye en la cuenta deudores varios, un crédito por refinanciamiento de propiedades de inversión de Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA, el cual al 31 de diciembre de 2019 se encontraba pendiente de ingreso al Banco.

(2) Con fecha 18 de enero de 2017 mediante contrato de prestación de servicios entre Aurus Capital S.A. Administradora General de Fondos y Gestor Rentas Inmobiliarias SpA, se acordó por contrato una comisión por rentabilidad (success fee) en donde cada año se provisiona el pago de una comisión de éxito cuando la rentabilidad real del fondo supera el 5%. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo vendió su participación en Arauco Express y repartió un dividendo muy por lo superior de lo normal, haciendo efectiva dicha provisión. Ver ingreso en Nota 23.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes (continuación)

4.2) A continuación se detallan los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes en función a sus respectivos tramos de vencimientos:

Al 31 de diciembre de 2019

Tramos de Morosidad	Cartera no Securitizada			
	N° Clientes Cartera no Repactada	Monto Cartera no Repactada Bruta M\$	N° Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta M\$
Al día	658	13.119.301	-	-
1-30 días	450	1.143.574	-	-
31-60 días	207	352.678	-	-
61-90 días	175	170.196	-	-
91-120 días	89	51.400	-	-
121-150 días	45	25.124	-	-
151-180 días	47	24.344	-	-
181-210 días	40	17.112	-	-
211-250 días	26	8.019	-	-
> 250 días	106	84.573	-	-
Total	1.843	14.996.321	-	-

Al 31 de diciembre de 2018

Tramos de Morosidad	Cartera no Securitizada			
	N° Clientes Cartera no Repactada	Monto Cartera no Repactada Bruta M\$	N° Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta M\$
Al día	380	5.153.549	-	-
1-30 días	309	181.918	-	-
31-60 días	141	139.591	-	-
61-90 días	72	96.844	-	-
91-120 días	46	55.138	-	-
121-150 días	35	32.581	-	-
151-180 días	26	30.661	-	-
181-210 días	20	22.592	-	-
211-250 días	32	17.028	-	-
> 250 días	89	191.072	-	-
Total	1.150	5.920.974	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes (continuación)

4.3) Cartera protestada y en cobranza judicial

Al 31 de diciembre de 2019

	Cartera no Securitizada	
	N° Clientes Cartera no Repactada	Monto Cartera no Repactada Bruta M\$
Documentos por cobrar protestados	42	120.178
Documentos por cobrar en cobranza judicial	18	254.517

Al 31 de diciembre de 2018

	Cartera no Securitizada	
	N° Clientes Cartera no Repactada	Monto Cartera no Repactada Bruta M\$
Documentos por cobrar protestados	28	107.630
Documentos por cobrar en cobranza judicial	4	78.508

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar por Vencer	2019 M\$	2018 M\$
No vencidos y no deteriorados	14.262.875	5.335.467
Vencidos y no deteriorados:		
Con vencimiento entre 31 y 90 días	522.874	236.435
Con vencimiento entre 91 y 180 días	100.868	118.380
Con vencimiento entre 181 y 250 días	25.131	39.620
Con vencimiento mayor a 250 días	84.573	191.072
Total deudores comerciales vencidos y por vencer	14.996.321	5.920.974

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes (continuación)

4.4) Los movimientos de la provisión de deudores incobrables son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2019

Saldo Inicial Provisión Cartera no Repactada 01.01.2019 M\$	Adiciones 01.02.2019 (*) M\$	Provisión del Ejercicio M\$	Castigos del Ejercicio M\$	Recuperos del Ejercicio M\$	Saldo final Provisión al 31.12.2019 M\$
425.765	66.193	319.796	(80.777)	(15.105)	715.872

Al 31 de diciembre de 2018

Saldo Inicial Provisión Cartera no Repactada 01.01.2018 M\$	Adiciones 01.02.2018 (**) M\$	Provisión del Ejercicio M\$	Castigos del Ejercicio M\$	Recuperos del Ejercicio M\$	Saldo final Provisión al 31.12.2018 M\$
227.033	91.999	153.851	(46.561)	(557)	425.765

(*) De acuerdo a lo mencionado en la Nota 1, Patio Comercial SpA toma el control del 100% de Desarrollos Comerciales S.A., por lo anterior los saldos que mantenía esta Sociedad fueron absorbidos por Patio Comercial SpA, adiciones en las provisiones de deudores incobrables.

(**) De acuerdo a lo mencionado en la Nota 1, Patio Comercial SpA toma el control del 100% de Rentas Patio V SpA y Patio Comercial II SpA y Subsidiarias, por lo que los saldos que mantenían estas Sociedad y sus Subsidiarias fueron absorbidos por Patio Comercial SpA, adiciones en las provisiones de deudores incobrables.

La Sociedad tiene como política provisionar el 100% de las cuentas por cobrar de más de 180 días, el 80% de las de más de 150 días y hasta 180 días, el 60% de las de más de 120 días y hasta 150 días y el 40% de más de 90 días y hasta 120 días. Adicionalmente, la Administración constantemente monitorea el riesgo de crédito uno a uno de sus clientes, para evaluar si amerita alguna provisión extraordinaria o por el contrario liberar provisión por cada uno de los tramos antes mencionados.

Grupo Patio SpA y Subsidiarias, no otorga créditos a sus clientes, por lo cual el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no incluye ningún componente de financiamiento a los clientes.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes (continuación)

4.5) Composición de la provisión de deudores incobrables por plazo de vencimiento:

4.5.1) Deudores comerciales (arriendo fijo y gasto común) al 31 de diciembre de 2019

Subsidiarias	1 a 90 Días M\$	91 a 120 Días M\$	121 a 150 Días M\$	151 a 180 Días M\$	181 Días y Más M\$	Total M\$
Rentas Patio I SpA	-	5.372	4.275	4.445	51.736	65.828
Rentas Patio II SpA	-	670	826	24	17.114	18.634
Rentas Patio III SpA	-	-	-	-	6.300	6.300
Rentas Patio VI SpA	-	3.745	448	2.425	6.538	13.156
Rentas Patio VII SpA	-	2.282	1.347	266	4.272	8.167
Rentas Patio VIII SpA	-	278	607	408	7.445	8.738
Inversiones Proulx Vecinales SpA	-	959	1.385	-	-	2.344
Desarrollos Comerciales S.A.	-	2.511	3.167	4.049	8.696	18.423
Carlos Valdovinos SpA	-	2.772	3.019	5.903	8.161	19.855
Patio Self Storage Inmobiliaria Los Militares	-	2.558	-	-	-	2.558
Apoquindo S.A.	-	200	300	3.405	-	3.905
Bodegas Multiuso S.A.	-	-	-	23.607	-	23.607
Total	-	21.347	15.374	44.532	110.262	191.515

4.5.2) Documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2019

Subsidiarias	Saldo Inicial M\$	Cheques Protestados M\$	Cobranza Judicial M\$	Total Neto M\$
Rentas Patio I SpA	107.718	85.425	-	193.143
Inversiones Proulx Vecinales SpA	-	784	-	784
Rentas Patio II SpA	18.861	1.568	-	20.429
Rentas Patio III SpA	9.452	13.742	(9.452)	13.742
Rentas Patio VI SpA	44.764	12.035	(27.853)	28.946
Rentas Patio VII SpA	-	18.880	-	18.880
Rentas Patio VIII SpA	400	48.428	-	48.828
Centros Comerciales I SpA	-	1.491	-	1.491
Desarrollos Comerciales S.A.	10.719	168.284	(10.719)	168.284
Carlos Valdovinos SpA	773	29.830	(773)	29.830
Total	192.687	380.467	(48.797)	524.357

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes (continuación)

4.5) Composición de la provisión de deudores incobrables por plazo de vencimiento: (continuación)

4.5.3) Deudores comerciales (arriendo fijo y gasto común) al 31 de diciembre de 2018

Subsidiarias	1 a 90 Días M\$	91 a 120 Días M\$	121 a 150 Días M\$	151 a 180 Días M\$	181 Días y Más M\$	Total M\$
Rentas Patio I SpA	-	6.202	4.673	9.568	48.280	68.723
Inversiones Proulx Vecinales SpA	-	219	-	3	-	222
Rentas Patio II SpA	-	941	32	-	16.369	17.342
Rentas Patio III SpA	-	813	1.699	2.321	21.614	26.447
Rentas Patio VI SpA	-	1.961	2.246	1.896	18.960	25.063
Rentas Patio VII SpA	-	1.686	1.889	1.827	5.720	11.122
Rentas Patio VIII SpA	-	184	-	-	42.073	42.257
Carlos Valdovinos SpA	-	1.757	1.039	2.311	27.273	32.380
Inm. Los Militares Apoquindo S.A.	-	182	-	823	19.236	20.241
Total	-	13.945	11.578	18.749	199.525	243.797

4.5.4) Documentos por cobrar al 31 de diciembre 2018

Subsidiarias	Saldo Inicial M\$	Cheques Protestados M\$	Cobranza Judicial M\$	Total Neto M\$
Rentas Patio I SpA	85.038	22.680	-	107.718
Rentas Patio II SpA	18.861	-	-	18.861
Rentas Patio III SpA	4.943	4.509	-	9.452
Rentas Patio VI SpA	17.578	27.186	-	44.764
Rentas Patio VIII SpA	400	-	-	400
Carlos Valdovinos SpA	14.395	773	(14.395)	773
Total	141.215	55.148	(14.395)	181.968

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas

5.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT/RUC	Sociedad	País Origen	Moneda	Relación	Corrientes		No Corrientes	
					2019 M\$	2018 M\$	2019 M\$	2018 M\$
20600405153	Algeciras Rentas Comerciales y de Oficinas del Perú S.A.C. (1)	Perú	Pesos Chilenos	Asociada	4.562	49.275	49.275	-
76.885.280-4	Asesorías e Inversiones Gestión Legal S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	10.084	151.520	-	-
76.981.270-9	Canales Del Sur S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	117.241	26.218	26.217	-
53.323.608-1	Condominio Parque Capital Centro Industrial (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	109	4.035	4.035	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	635.459	-	-
76.549.882-1	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	391.563	-	-	-
76.813.324-7	Desarrollos y Bodegas I SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	1.325	95.043	94.349	-
76.611.616-7	Desarrollos y Bodegas II SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	587	22.897	22.896	-
99.532.200-5	Empresas Proulx Chile S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Matriz común	182.145	184.235	-	-
76.265.222-6	FIP New Beagle (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	1.000	2.238	425	-
76.768.996-9	FIP New Beagle II (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	7.694	-	-	-
99.556.650-8	Gestión y Desarrollo Patio S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	19.817	19.817	-	-
20600404386	Inmobiliaria E y N S.A.C. (1)	Perú	Pesos Chilenos	Asociada	60	-	-	-
76.122.477-8	Inmobiliaria Enrique Foster Apoquindo SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	-	56.643	-	-
20600404386	Inmobiliaria FyZ S.A.C. (2)	Perú	Pesos Chilenos	Asociada Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	238.017	594.813	1.337.973	-
76.452.666-K	Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	736.364	-	-	-
76.182.414-7	Inmobiliaria y Constructora Alonso de Córdova S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	236.786	564.441	-	-
76.182.407-4	Inmobiliaria y Constructora Plaza Nueva Costanera S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	16.664	-	-	-
76.170.983-6	Inversiones Alto El Naranjo S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	7.700	112.908	112.908	-
76.091.647-1	Inversiones Doña Soledad Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	79.082	-	-
76.376.451-6	Inversiones El Almendro SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	132	1.308	1.308	-
76.351.996-1	Inversiones El Canelo SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	6.000	-	-
76.408.983-9	Inversiones El Magnolio SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	278	1.527	1.527	-
88.468.700-4	Inversiones K Limitada (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	61.644	-	-	-
76.465.100-6	Inversiones Las Vegas Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	141.218	-	-
76.238.306-3	Inversiones New Beagle S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	20.728	2.094	2.093	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (continuación)

RUT/RUC	Sociedad	País Origen	Moneda	Relación	Corrientes		No Corrientes	
					2019 M\$	2018 M\$	2019 M\$	2018 M\$
76.006.103-4	Inversiones Patagual Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	4.513	167.188	167.189	-
76.096.608-8	Inversiones Patio S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	389.997	389.997	-	-
76.757.940-3	Inversiones San Antonio Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	141.218	-	-
76.082.846-7	Inversiones Santa Catalina Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	1.007	1.007	-	-
76.465.080-8	Inversiones Santa Constanza Limitada (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	22	-	-
76.465.170-7	Inversiones Santa Cristina Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	141.218	-	-
76.481.280-8	Inversiones Santa Teresita Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	-	10.826	-	-
78.198.980-0	Inversiones Santa Valentina Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	141.218	-	-
76.081.215-3	Larraín Vial Activos S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	146.507	138.332	-	-
76.520.034-2	Explotaciones Mineras Noviciado SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	336	-	-	-
77.011.765-8	Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre II SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	50	-	-	-
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA (3)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	1.589.259	-	-	-
76.434.351-4	Alpha 3 SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	218	-	-	-
76.416.251-K	Patio Foster SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	93.711	-	-	-
76.046.465-1	Parque Capital S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	47.158	95.893	63.227	-
76.265.394-K	Rentas Patio V SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	124.177	-	-
76.604.952-4	Servicios Integrales Back Office SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	14.432	91.261	-	-
Total					4.341.688	4.193.128	1.883.422	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT/RUC	Sociedad	País Origen	Moneda	Relación	Corrientes		No Corrientes	
					2019 M\$	2018 M\$	2019 M\$	2018 M\$
20600405153	Algeciras Rentas Comerciales y de Oficinas del Perú S.A.C. (2)	Perú	Pesos Chilenos	Asociada	-	610	5.506.888	-
76.441.070-K	Antofagasta, Mejillones y Cobiya S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	144	144	-	-
76.885.280-4	Asesorías e Inversiones Gestión Legal S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	73.404	116.663	-	-
76.981.270-9	Canales del Sur S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	1.676	-	-	-
53.323.608-1	Comunidad Parque Capital Centro Industrial (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	2.382	2.382	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	925	400	-	-
76.813.324-7	Desarrollos y Bodegas I SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	17.851	12.623	-	-
99.532.200-5	Empresas Proulx Chile S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Matriz común	1.140	5.140	-	-
76.337.453-K	FIP Patio y Gestion (2)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	-	1.102.045	-	-
99.556.650-8	Gestión y Desarrollo Patio S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	35.541	33.844	-	-
76.182.414-7	Inmob. y Const. Alonso de Córdova S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	2.666	70.111	3.944.852	-
76.954.260-4	Inversiones A4 Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	138.046	110.435	-	-
76.084.865-4	Inversiones CMP Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	68.820	77.903	-	-
88.468.700-4	Inversiones K Limitada (2)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	422.820	570.690	-	-
76.465.100-6	Inversiones Las Vegas Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	141.010	199.378	-	-
96.959.810-8	Inversiones Mena y Ovalle Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	134.639	110.426	-	-
76.238.306-3	Inversiones New Beagle S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	224.259	293.737	-	-
76.096.608-8	Inversiones Patio S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	576.476	562.473	-	-
76.757.940-3	Inversiones San Antonio Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	139.423	197.789	-	-
76.082.846-7	Inversiones Santa Catalina Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	260.399	94.008	-	-
76.465.170-7	Inversiones Santa Cristina Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	141.014	199.380	-	-
76.657.730-K	Inversiones Santa Mónica Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	68.820	77.903	-	-
76.481.280-8	Inversiones Santa Teresita Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	3.780.792	3.820.000	3.994.238	-
78.198.980-0	Inversiones Santa Valentina Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	141.014	199.380	-	-
76.091.647-1	Inversions Doña Soledad Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	71.901	103.462	-	-
76.006.103-4	Inversions Patagual Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	377.406	352.658	-	-
76.046.465-1	Parque Capital S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	Asociada	1.736.249	3.238.540	-	-
76.416.251-K	Patio Foster SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	15.636	-	-	-
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA (3)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	-	9.171.259	-
76.329.161-8	Restaurantes y Franquicias S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	Personal clave de la Gerencia de la entidad	-	214	-	-
Total					8.574.453	11.552.338	22.617.237	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas (continuación)

Todas las cuentas entre entidades relacionadas se generan bajo condiciones de mercado (devengan intereses), a excepción de aquellas clasificadas como cuentas mercantiles las cuales obedecen a las operaciones propias, relacionadas con la Administración y gestión de los centros comerciales.

- (1) Cuenta corriente mercantil: se considera este tipo, cuando una Empresa relacionada realiza un pago por cuenta de otra, ya sea pagando una factura directamente o realizando una transferencia o cheque para que la otra realice el pago de algún gasto, o también cuando una Empresa relacionada suscribe algún gasto por todas (ejemplo un seguro de responsabilidad civil) y debe cobrar el proporcional que corresponde por este concepto a las demás empresas relacionadas. La Empresa beneficiaria debe devolver en el corto plazo, el cual se definió de un año.
- (2) Reconocimiento de deuda: cuando una Empresa relacionada emite una transferencia o cheque a otra, bajo el concepto de préstamo, por el cual le cobra una tasa de interés anual, la cual se devenga mensualmente hasta el momento del pago. La Empresa que recibe el dinero realiza un reconocimiento de deuda con esta información, legalizado ante Notario, donde se compromete a cumplir las condiciones pactadas.
- (3) Pagaré: Cuando las Sociedades necesitan financiar para algún proyecto o inversión en conjunto con terceros, emite un pagaré, el cual es suscrito y pagado por las aportantes, este documento, contiene una tasa de interés anual que se devenga mensualmente y un plazo, está afecto a impuesto de timbres y estampillas.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en	Transacción	Efecto en
					M\$	Resultado	M\$	Resultado
76.096.608-8	Inversiones Patio S.A.	Chile	Accionista	Préstamo recibido	54.783	-	428.576	-
				Aporte por enterar	-	-	110	-
				Fluctuación préstamo	19.864	19.864	379	379
				Dividendos pagados	19.357	-	-	-
				Dividendos provisorios	5.640	-	-	-
				Factura por servicio	-	-	47.250	47.250
				Pago factura entidades relacionadas	-	-	48.246	-
				Pago préstamos	60.645	-	-	-
				Cuenta corriente	-	-	376.580	-
76.337.453-K	FIP Patio y Gestión	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	390.973	-	-	-
				Dividendos provisorios	100.170	-	-	-
76.410.334-3	Rentas Patio VII SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura entidades relacionadas	-	-	96.822	96.822
				Pago factura	-	-	92.588	-
76.410.336-K	Rentas Patio VIII SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura entidades relacionadas	-	-	99.136	99.136
				Pago factura	-	-	96.651	-
76.410.422-6	Fondo de Inversión Credicorp Capital - Patio Comercial I	Chile	Asociada	Dividendos recibidos	-	-	332.392	332.392
				Dividendos pagados	-	-	120.307	-
99.532.200-5	Empresas Proulx Chile S.A.	Chile	Matriz común	Pago préstamos recibidos	4.000	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en	Transacción	Efecto en
					M\$	Resultado	M\$	Resultado
76.046.465-1	Parque Capital S.A.	Chile	Asociada	Pago préstamos recibidos	1.678.316	-	1.008.576	-
				Préstamos otorgados	50.000	-	-	-
				Fluctuación	66.850	66.850	101.800	101.800
				Intereses intercompañía pagados	159.175	159.175	221.690	221.690
				Factura entidades relacionadas	476.136	476.136	386.707	386.707
				Pago factura entidades relacionadas	461.644	-	385.750	-
76.238.306-3	Inversiones New Beagle S.A.	Chile	Asociada	Préstamo otorgado	21.473	-	-	-
				Disminución de capital	246.355	-	-	-
				Préstamo recibido	170.982	-	250.662	-
				Dividendos recibidos	-	-	974.825	-
				Fluctuación cuenta por cobrar	4.343	4.343	15.996	15.996
				Factura de venta	12.714	12.714	25.663	25.663
				Cobro de factura	13.732	-	135.687	-
				Cobro de préstamos otorgados	-	-	1.074.611	-
				Fluctuación gasto	1.279	1.279	1.319	1.319
76.552.021-5	Inversiones San Vicente S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	13.977	-	16.311	-
76.160.285-3	Inmobiliaria Madero Limitada	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	-	-	64.720	-
76.163.400-3	Asesorías e Inversiones El Huique Limitada	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	-	-	12.135	-
76.465.080-8	Inversiones Santa Constanza Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	22	-	-	-
76.587.957-4	Rentas Patio IX SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura entidades relacionadas	45.480	45.480	-	-
				Cuenta corriente	11	-	-	-
				Pago de préstamo	11	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en	Transacción	Efecto en
					M\$	Resultado	M\$	Resultado
76.082.715-0	FIP San Felipe	Chile	Accionista	Dividendos pagados	37.594	-	18.346	-
				Dividendos provisionados	9.646	-	-	-
76.084.481-0	Inversiones SMLP Chile Ltda.	Chile	Accionista	Dividendos pagados	518.792	-	253.156	-
				Dividendos provisorios	133.002	-	-	-
76.091.647-1	Inversiones Doña Soledad Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Aporte por enterar	-	-	20	-
				Fluctuación	1.976	1.976	-	-
				Préstamos recibidos	11.504	-	158.164	-
				Pago préstamos recibidos	11.026	-	-	-
76.118.689-2	Inversiones Ibiza Ltda.	Chile	Accionista	Dividendos pagados	50.973	-	23.742	-
				Dividendos provisorios	13.117	-	-	-
76.118.724-4	Inversiones Bicentenario Ltda.	Chile	Accionista	Dividendos pagados	-	-	21.584	-
76.182.414-7	Inmobiliaria y Constructora Alonso de Córdova S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cobro facturas entidades relacionadas	63.011	-	318.460	-
				Compra departamento	268.830	-	-	-
				Cuenta corriente	3.952.890	-	18.421	-
				Factura compra relacionada	720.612	720.612	788.255	788.255
				Factura venta relacionada	15.573	15.573	693.735	693.735
				Fluctuación	2.213	2.213	7.404	7.404
				Pago factura	766.420	-	1.032.795	-
				Préstamos otorgados	-	-	210.000	-
				Garantía por cobrar	-	-	51.462	-
				Traspaso deuda	-	-	2.666	-
				Cobro préstamos otorgados	-	-	3.035.924	-
				Reconocimiento deuda	-	-	3.018.348	-
				Intereses financieros recibidos	-	-	5.654	5.654

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$	Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
76.873.110-1	D y B Asesorías Limitada.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos provisorios	24.374	-	-	-
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos recibidos	470.000	-	-	-
				Cuenta corriente	7.966.120	-	-	-
				Factura entidades relacionadas	386.819	386.819	-	-
				Cobro entidades relacionadas	138.214	-	-	-
				Pago préstamos recibidos	316.000	-	-	-
				Pago factura entidades relacionadas	140.002	-	-	-
76.081.215-3	Larrain Vial Activos S.A.	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Factura entidades relacionadas	1.800.478	1.800.478	4.424	4.424
				Pago facturas entidades relacionadas	1.653.971	-	-	-
				Cobro factura entidades relacionadas	-	-	4.424	-
				Provisión factura entidades relacionadas	129	129	-	-
				Dividendos pagados	198.400	-	142.918	-
76.520.034-2	Explotaciones Mineras Noviciado SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	336	-	-	-
76.362.954-6	El Guindo S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	743.160	-	-	-
76.549.882-1	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Fluctuación	2.604	2.604	-	-
				Intereses intercompañía devengados	10.129	10.129	-	-
				Pagare otorgado	99.566	-	-	-
				Factura entidades relacionadas	124.649	124.649	-	-
				Préstamos otorgados	154.614	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en	Transacción	Efecto en
					M\$	Resultado	M\$	Resultado
76.084.865-4	Inversiones CMP Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamos recibidos	11.026	-	-	-
				Fluctuación	1.943	1.943	-	-
53.323.608-1	Condominio Parque Capital Centro Industrial	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura por servicio	47.980	47.980	47.693	47.693
				Cobro factura	47.871	-	46.683	-
				Pago factura entidades relacionadas	9.105	-	12.705	-
				Factura entidades relacionadas	9.105	9.105	12.705	12.705
				Traspasos	-	-	1.191	-
76.507.729-K	Natz Investments SpA	Chile	Accionista	Dividendos pagados	19.296	-	75.543	-
76.604.952-4	Servicios Integrales Back Office SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura de venta	-	-	86.906	86.906
				Cuenta corriente	-	-	17.416	-
76.329.161-8	Restaurantes y Franquicias S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	214	-	-	-
76.657.730-K	Inversiones Santa Mónica Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamos recibidos	11.026	-	-	-
				Fluctuación	1.943	1.943	-	-
96.959.810-8	Inversiones Mena y Ovalle Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos recibidos	20.806	-	26.979	-
				Reconocimiento de deuda	134.639	-	-	-
				Cuentas corrientes	134.639	-	-	-
				Fluctuación	3.407	3.407	2.797	2.797
76.058.352-9	CAI Inmobiliaria S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamos recibidos	84.850	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en	Transacción	Efecto en
					M\$	Resultado	M\$	Resultado
76.265.222-6	FIP New Beagle	Chile	Asociada	Factura de venta por servicio	5.019	5.019	4.895	4.895
				Cobro de factura	5.832	-	4.460	-
				Cuenta corriente	-	-	1.000	-
76.465.080-8	Inversiones Santa Constanza Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Traspaso	-	-	23.830	-
76.481.280-8	Inversiones Santa Teresita Ltda.	Chile	Accionista	Factura de venta por servicio	413	413	4.895	4.895
				Préstamos otorgados	413.165	-	40.000	-
				Cobro préstamo otorgado	423.165	-	40.000	-
				Fluctuación préstamos	458.367	458.367	-	-
				Intereses intercompañía devengados	228.657	228.657	-	-
				Cuenta corriente	1.974.628	-	-	-
				Préstamos recibidos	1.332.586	-	3.820.000	-
				Traspaso	3.780.792	-	-	-
				Cobro de factura	1.240	-	4.871	-
				Dividendos pagados	1.864.561	-	867.232	-
				Dividendos provisorios	481.156	-	-	-
				Pago de préstamos recibidos	3.820.000	-	-	-
76.376.451-6	Inversiones El Almendro SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	132	-	-	-
76.351.996-1	Inversiones El Canelo SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Fluctuación préstamos	-	-	547	-
				Cobro préstamos otorgados	6.100	-	-	-
				Intereses financieros recibidos	-	-	895	895
				Traspaso reconocimiento deuda	-	-	85.565	-
				Préstamos otorgados	100	-	7.200	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en Resultado	Transacción	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.981.270-9	Canales de Sur S.A.	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Factura por servicio	7.507	7.507	8.784	-
				Préstamos otorgados	78.064	-	-	-
				Cobro factura	-	-	5.826	-
				Cuenta corriente	29.993	-	2.916	-
78.265.240-0	Inversiones Baalbek S.A.	Chile	Accionista	Dividendos pagados	371.244	-	172.669	-
				Dividendos provisorios	95.801	-	-	-
78.501.010-8	Inmobiliaria e Inversiones Pitrén Ltda.	Chile	Accionista	Dividendos pagados	-	-	42.568	-
99.532.200-5	Empresas Proulx Chile S.A.	Chile	Matriz común	Préstamos otorgados	-	-	30.000	-
				Factura de venta	2.094	2.094	14.998	14.998
				Cuenta corriente	-	-	166	-
				Deuda entidades relacionadas	-	-	47	-
				Cobro factura entidades relacionadas	4.183	-	14.538	-
99.556.650-8	Gestión y Desarrollo Patio S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	1.000	-	36	-
				Factura de compra recuperación de gasto	-	-	47.250	47.250
				Pago factura	-	-	47.250	-
76.905.431-6	FIP Patio Oficinas II	Chile	Asociada	Préstamos otorgados	-	-	42.774	-
				Cobro factura	109.173	-	-	-
				Factura venta	109.173	109.173	-	-
				Dividendos recibidos	158.359	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en	Transacción	Efecto en
					M\$	Resultado	M\$	Resultado
76.768.996-9	FIP New Beagle II	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	7.600	-	-	-
88.468.700-4	Inversiones K Ltda.	Chile	Accionista	Préstamos recibidos	2.219.301	-	550.264	-
				Pago préstamos recibidos	2.371.313	-	-	-
				Fluctuación	160	160	7.565	7.565
				Dividendos pagados	33.171	-	16.188	-
				Dividendos provisorios	8.512	-	-	-
				Intereses intercompañía pagados	4.302	4.302	13.441	13.441
93.883.000-2	Larraín Vial SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura venta	138.332	138.332	-	-
76.416.251-K	Patio Foster SpA	Chile	Asociada	Cobro factura	80.198	-	-	-
				Factura venta servicios	134.269	134.269	-	-
				Fluctuación	10.525	10.525	-	-
				Préstamos recibidos	3.200.000	-	-	-
				Pago préstamo recibido	3.200.000	-	-	-
				Préstamos otorgados	39.178	-	-	-
				Intereses intercompañía devengados	5.573	5.573	-	-
76.170.983-6	Inversiones Alto El Naranja S.A.	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Fluctuación	2.905	2.905	2.417	2.417
				Traspaso reconocimiento deuda	-	-	85.565	-
				Intereses intercompañía devengados	4.795	4.795	3.379	3.379
78.189.730-2	Sociedad de Inversiones y Asesorías Boca de Playa Ltda.	Chile	Accionista	Dividendos pagados	8.128	-	3.022	-
				Dividendos provisorios	2.168	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en Resultado	Transacción	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.885.280-4	Asesorías e Inversiones Gestión Legal S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos recibidos	20.544	-	297.064	-
				Factura por servicio	165.165	165.165	2.740	2.740
				Factura de compra	991.116	991.116	554.520	554.520
				Aporte por enterar	-	-	40	-
				Cuenta corriente	-	-	871	-
				Pago factura entidades relacionadas	937.206	-	624.978	-
76.155.938-9	Inversiones Vértice Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	10.172	-	-	-
				Dividendos provisorios	2.606	-	-	-
76.381.308-8	Inversiones Antares SpA	Chile	Accionista	Dividendos pagados	950.897	-	-	-
				Dividendos provisorios	219.366	-	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Fluctuación	12.037	12.037	11.088	11.088
				Cuenta corriente	390	-	-	-
				Intereses intercompañía devengados	5.044	5.044	-	-
				Préstamos otorgados	10.554	-	-	-
76.151.670-1	Asesorías e Inversiones Maraguta Limitada	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	-	-	12.135	-
76.408.983-9	Inversiones El Magnolio SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	278	-	-	-
77.011.765-8	Inmob. Y Const. Fco. De Aguirre II SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	50	-	-	-
80.537.000-9	Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	55.044	-	-	-
86.907.900-6	Inmobiliaria Algeciras Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	5.524.891	-	-	-
				Intereses intercompañía devengados	8.141	8.141	-	-
				Fluctuación	26.145	26.145	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en Resultado	Transacción	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.082.846-7	Inversiones Santa Catalina Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	256.246	-	1.214	-
				Dividendos pagados	-	-	12.135	-
				Fluctuación	2.978	2.978	2.463	2.463
				Préstamos recibidos	20.680	-	6.942	-
				Reconocimiento deuda	113.513	-	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura entidades relacionadas	-	-	200.069	200.069
				Pago factura entidades relacionadas	-	-	219.675	-
				Pago cuenta corriente	-	-	13	-
				Cuenta corriente	-	-	1.308	-
				Cobro préstamos recibidos	-	-	164.802	-
20386636070	Algeciras inversiones S.A.C.	Perú	Asociada	Pago préstamos recibidos	669	-	-	-
20600390610	Inmobiliaria XyZ S.A.C.	Perú	Asociada	Préstamos otorgados	-	-	67.688	-
				Cuenta corriente	92.790	-	-	-
				Fluctuación préstamos	24.335	-	-	-
20600404386	Inmobiliaria FyZ S.A.C.	Perú	Asociada	Préstamos otorgados	-	-	170.469	-
				Factura entidades relacionadas	-	-	448.000	-
20600405153	Algeciras Rentas Comerciales y de Oficinas del Perú S.A.C.	Perú	Asociada	Préstamos otorgados	-	-	25.619	-
				Préstamos recibidos	4.114	-	-	-
				Facturas entidades relacionadas	42.231	42.231	-	-
				Cobro facturas relacionadas	42.231	-	-	-
				Fluctuación préstamos	4.562	-	-	-
76.118.724-4	Inversiones Bicentenario Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	46.551	-	-	-
				Dividendos provisorios	12.016	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en Resultado	Transacción	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.122.477-8	Inmobiliaria Enrique Foster Apoquindo S.A.	Chile	Asociada	Cobro de factura	209.776	-	259.929	-
				Factura por servicio	185.805	185.805	304.901	304.901
				Fluctuación	572	572	671	671
				Préstamos otorgados	-	-	32.000	-
				Cuenta corriente	33.244	-	-	-
				Pago factura entidades relacionadas	-	-	21.001	-
76.265.394-K	Rentas Patio V SpA	Chile	Asociada	Factura entidades relacionadas	-	-	517.859	517.859
				Pago factura	-	-	549.040	-
				Cuenta corriente	-	-	47	-
				Fluctuación	-	-	241.927	241.927
				Intereses financieros	-	-	507.897	507.897
				Pagare otorgado	-	-	10.925.126	-
				Préstamos otorgados	-	-	1.290.000	-
				Cobro préstamos otorgados	120.693	-	-	-
				Préstamos recibidos	-	-	432.229	-
				Venta mall Rancagua	-	-	8.318.478	8.318.478
				Aumento de capital	-	-	4.525.683	-
				Dividendos recibidos	-	-	185.000	-
				Novación de deuda	-	-	332.229	-
Pago préstamos recibidos	-	-	100.000	-				
76.337.453-K	FIP Patio y Gestión	Chile	Accionista	Dividendos pagados	-	-	190.800	-
				Pago préstamos recibidos	1.102.632	-	-	-
				Cobro préstamos otorgados	854.960	-	-	-
				Préstamos otorgados	854.374	-	-	-
				Préstamos recibidos	-	-	1.102.045	-
76.452.666-K	Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	675.492	-	-	-
				Fluctuación	9.703	9.703	-	-
				Factura entidades relacionadas	167.135	167.135	-	-
				Cuenta corriente	49.947	-	-	-
				Cobro facturas relacionadas	72.114	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en Resultado	Transacción	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
78.501.010-8	Inmob. E Inversiones Pitrén Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	65.458	-	-	-
				Dividendos provisorios	16.839	-	-	-
76.270.264-9	FIP Patio Apoquindo	Chile	Accionista	Dividendos pagados	-	-	242.702	-
76.441.070-K	Antofagasta, Mejillones y Cobija S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cobro de factura	-	-	288	-
76.465.170-7	Inversiones Santa Cristina Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos recibidos	20.544	-	297.064	-
				Aporte por enterar			40	-
				Fluctuación	3.886	-	-	-
				Pago préstamos	22.053	-	-	-
76.526.599-1	FIP Patio Oficinas I	Chile	Asociada	Dividendos provisorios	-	-	48.211	-
				Provisión dividendo Recibido	77.852	-	-	-
				Dividendos pagados	-	-	50.285	-
				Dividendos recibidos	836.230	-	115.792	-
76.611.616-7	Desarrollos y Bodegas II SpA	Chile	Asociada	Cobro factura	119.448	-	161.150	-
				Cuenta corriente	13	-	514.067	-
				Factura venta	120.022	120.022	80.368	80.368
				Fluctuación	-	-	66	66
				Intereses recibidos	-	-	317	317
				Factura entidades relacionadas	-	-	7	7
				Pago factura	-	-	7	-
76.001.397-8	CAI S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamos recibidos	944.980	-	-	-
76.604.952-4	Servicios Integrales Back Office SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Factura venta servicios	83.130	83.130	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en Resultado	Transacción	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.757.940-3	Inversiones San Antonio Ltda.	Chile	Accionista	Aporte por enterar	-	-	40	-
				Préstamos recibidos	20.544	-	301.552	-
				Fluctuación	3.886	3.886	-	-
				Pago préstamos	22.053	-	-	-
76.954.260-4	Inversiones A4 Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos recibidos	24.176	-	26.980	-
				Fluctuación	3.435	3.435	2.796	2.796
				Reconocimiento de deuda	138.046	-	-	-
				Cuentas corrientes	138.046	-	-	-
76.699.620-5	Inversiones Del Mar Limitada	Chile	Accionista	Dividendos pagados	-	-	64.720	-
76.765.100-6	Inversiones Las Vegas Limitada	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Aporte por enterar	-	-	40	-
				Préstamos recibidos	-	-	155.846	-
				Fluctuación	3.885	3.885	-	-
				Préstamo recibido	20.544	-	141.218	-
				Pago préstamo recibido	22.053	-	-	-
76.899.588-5	Inversiones Mañío SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	-	-	3.000.000	-
				Cuenta corriente	-	-	3.018.348	-
				Intereses financieros recibidos	-	-	12.158	12.158
				Fluctuación	-	-	6.189	6.189
76.182.407-4	Inmob. Y Const. Plaza Nva. Costanera SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	15.423	-	-	-
				Cobro préstamos otorgados	3.587	-	-	-
				Préstamos otorgados	4.587	-	-	-
				Fluctuación préstamos	241	241	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades relacionadas (continuación)

5.3) Principales transacciones con empresas relacionadas (continuación)

RUT	Sociedad	País Origen	Relación	Transacción	2019		2018	
					Transacción	Efecto en Resultado	Transacción	Efecto en Resultado
					M\$	M\$	M\$	M\$
78.198.980-0	Inversiones Santa Valentina Ltda.	Chile	Accionista	Préstamos recibidos	20.544	-	297.064	-
				Pago préstamos	22.053	-	-	-
				Fluctuación	3.886	3.886	-	-
				Aporte por enterar	-	-	40	-
76.006.103-4	Inversiones Patagual Ltda.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Fluctuación	2.899	2.899	2.991	2.991
				Intereses devengados	17.335	17.335	16.589	16.589
76.011.213-5	Rentas Infesa Ltda.	Chile	Accionista	Dividendos pagados	35.991	-	16.619	-
				Dividendos provisionados	9.263	-	-	-
76.029.926-K	Sociedad de Inversiones Vértice Limitada	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Dividendos pagados	-	-	469.013	-
76.813.324-7	Desarrollos y Bodegas I SpA	Chile	Asociada	Cobro factura	75.390	-	48.065	-
				Cuenta corriente	5.252	-	198.795	-
				Factura venta	74.672	74.672	71.974	71.974
				Fluctuación	-	-	24	24
				Intereses recibidos	-	-	110	110
				Pago terceros	1.325	-	-	-
				Traspasos	-	-	19.708	-
76.817.838-0	FIP Patio Industrial I	Chile	Asociada	Venta de inversión	-	-	1.528.121	-
				Cobro préstamos otorgados	-	-	701.547	-
				Cuenta corriente	-	-	2.224.270	-
				Fluctuación	-	-	5.398	5.398
				Dividendos recibidos	93.792	-	115.795	-
				Dividendo provisorio	23.460	-	48.211	-
76.247.365-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria III SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	350.000	-	-	-
				Cobro préstamos otorgados	350.000	-	-	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con entidades relacionadas (continuación)

5.4) Personal clave

Personal clave se define como aquellas personas que poseen la autoridad y responsabilidad respecto de la planificación, dirección y control de las actividades relevantes de la Sociedad. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidado, el Directorio de Grupo Patio SpA, el cual no cuenta con Directores suplentes, está constituido por las siguientes personas:

Directores Titulares

Cristián Abumohor Aresti
Patricio Rojas Ramos
Luis Solari Urquieta
Raimundo Ducci Boetsch
Christian Cahe Cabach
Nazir Selman Hasbún
Antonio Jalaff Sanz
Darío Calderón González
Sebastián Khamis Jadue
Cristian Menichetti (Gerente General)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta pagos por Dieta al Directorio ascendentes a M\$377.820 y M\$294.462, respectivamente.

Las remuneraciones de los principales ejecutivos de Grupo Patio SpA y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a M\$590.619 y M\$730.983, respectivamente.

5.5) Controlador de Grupo Patio SpA

- Grupo Patio SpA es controlado conjuntamente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por las entidades que se presenta a continuación:

Accionistas	2019		2018	
	Acciones	Porcentaje %	Acciones	Porcentaje %
Inversiones Santa Teresita SpA	6.467.201	42,44	6.467.201	42,44
Inversiones Antares SpA	3.276.106	21,50	3.276.106	21,50
Inversiones SMLP Limitada	1.787.670	11,73	1.787.670	11,73
Inversiones Baalbek S.A.	1.287.656	8,45	1.287.656	8,45
FIP Patio y Gestión	1.346.383	8,84	1.346.383	8,84
Otros Accionistas (*)	1.072.687	7,04	1.072.687	7,04
Total	15.237.703	100,00	15.237.703	100,00

(*) Corresponden a los Accionistas minoritarios de Grupo Patio SpA, los cuales han sido agrupados como otros.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos por Impuestos Corrientes

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al siguiente detalle:

	2019 M\$	2018 M\$
Pagos previsionales mensuales (*)	1.098.016	538.208
Impuestos por recuperar (**)	2.283.643	2.356.801
SENCE	19.591	19.864
Total	<u>3.401.250</u>	<u>2.914.873</u>

(*) Este activo proviene de las siguientes Sociedades: Gestion y Desarrollo S.A., Gestor Rentas Inmobiliarias SpA, Grupo Patio SpA, Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A., Inversiones El Ciruelo SpA, Patio Self Storage SpA, Centros Comerciales IV SpA, Rentas Patio I SpA, Desarrollos Comerciales S.A., Rentas Patio VI SpA, Rentas Patio II SpA y Centros Comerciales I SpA. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estas Sociedades (véase nota 8.1) presentan pérdidas tributarias, por ende no constituyen provisión de impuesto a la renta.

(**) El total de impuestos por recuperar corresponde a una provisión por utilidades absorbidas con pérdidas, producto de utilidades provenientes de ejercicios anteriores, las cuales están siendo solicitadas como devolución para el año 2020.

Nota 7 - Otros Activos no Financieros, Corrientes

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al siguiente detalle:

	2019 M\$	2018 M\$
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo (1)	288.310	270.544
IVA crédito fiscal (2)	12.242.080	9.437.422
Anticipo comisiones (3)	278.692	279.770
Honorarios diferidos (3)	204.915	131.800
Facturas por aprobar	112.886	2.473
Boletas de honorarios por aprobar	69.688	-
Anticipo proveedores	1.294.174	1.023.478
Pagare por cobrar uno salud	2.701	-
Vale vista en garantía (5)	2.828.426	-
Gastos pagados por anticipado	886.041	1.064.947
Comisiones anticipadas (4)	485.841	651.649
Seguros anticipados	342.899	139.719
Total	<u>19.036.653</u>	<u>13.001.802</u>

(1) Los activos diferidos por amortizar corresponden, principalmente, a la linealización (distribución equitativa de los ingresos fijos escalonados de los arriendo de locales a lo largo de su vigencia) de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales, cuya reversa se irá efectuando a medida que se acerque a las fechas de vencimientos de dichos contratos.

(2) La cuenta IVA crédito fiscal, se origina principalmente por los pagos derivados de la construcción y habilitación de los centros comerciales, centro de bodega y frigorífico.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 7 - Otros Activos no Financieros, Corrientes (continuación)

- (3) El anticipo de comisiones y honorarios relacionados con contratos de arrendamientos, son registrados en resultados de forma diferida tomando en cuenta la duración de cada uno de los contratos.
- (4) Las comisiones anticipadas (costos de financiamientos) tienen relación con pagos efectuados a instituciones financieras, que corresponden al costo para acceder a líneas de financiamientos (línea de crédito) de proyectos en ejecución y aquellos por ejecutar. Este saldo se asigna como parte del costo de los proyectos, una vez que se inicia su ejecución. La asignación de estas comisiones a los proyectos en ejecución se efectúa proporcionalmente, como un porcentaje del monto financiado para un proyecto en particular, sobre el total de la línea de crédito aprobada.
- (5) Con fecha 18 de diciembre de 2019, Rentas Patio I SpA constituyó hipoteca de primer grado, en favor de Banco Security por el inmueble ubicado en avenida 21 de mayo 1717, comuna de Talagante. Por este concepto se emite vale vista como garantía de dicha transacción.

Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos

8.1) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Los impuestos están calculados según las disposiciones legales comprendidas en la Ley sobre Impuesto a la Renta del Decreto Ley N° 824 (publicado en el diario oficial de 31 de diciembre de 1974 y actualizado al 13 de febrero de 2012).

Con fecha 29 de septiembre de 2014, la Cámara Alta del Congreso de la República de Chile aprobó la Ley N° 20.780. Dicha Ley establece, dentro de otros aspectos, un aumento de la tasa de Impuestos a la Renta para los años comerciales 2014, 2015, 2016 y 2017, la cual varía dependiendo el régimen tributario que opte la Sociedad.

Conforme a las modificaciones expuestas en la Ley N° 20.899 emitida el 8 de febrero de 2016 asociadas a aclarar los distintos sistemas de tributación, la Administración de la Sociedad ha optado por seguir el sistema parcialmente integrado.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad y sus subsidiarias determinaron una provisión por concepto de impuesto a la renta ascendente a M\$1.432.877 y un efecto neto en resultados por impuestos diferidos ascendente a M\$6.650.585

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad y sus subsidiarias determinaron una provisión por concepto de impuesto a la renta ascendente a M\$7.274.838 y un efecto neto en resultados por impuestos diferidos ascendente a M\$(420.191)

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos (continuación)

8.1) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año (continuación)

Las sociedades Subsidiarias que presentan pérdidas tributarias son las siguientes:

Nombre Sociedad	% Tasa Promedio	Pérdida Tributaria al 2019	Pérdida Tributaria al 2018
Bodegas Multiuso S.A.	27,00	973.280	-
Carlos Valdovinos SpA	27,00	10.149.608	8.072.265
Desarrollos Comerciales S.A. (1) - (2)	27,00	303.396	-
Desarrollos Patio SpA	27,00	346.189	-
Desarrollos y Bodegas II SpA	27,00	-	3.278.830
Desarrollos y Bodegas SpA	27,00	259.688	181.159
El Morro S.A.	27,00	2.530.085	1.975.381
FIP Foster	27,00	6.574	-
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	27,00	961.766	627.360
Inmobiliaria Los Miliars Apoquindo S.A.	27,00	1.919.018	2.456.111
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	27,00	26.554	20.990
Inmobiliaria y Constructora Bicentenario S.A.	27,00	860.174	666.811
Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA.	27,00	1.090.889	346.981
Inversiones Beagle S.A.	27,00	26.800	36.111
Inversiones Proulx Vecinales SpA	27,00	194.403	212.954
Mall Patio I SpA	27,00	1.851.816	1.654.317
Patio Comercial II SpA	27,00	11.435	-
Patio Industrial SpA	27,00	1.390.733	2.000
Patio Residencial SpA	27,00	622.970	457.244
Patio Self Storage SpA	27,00	1.529.941	860.004
Rentas Comerciales II SpA	27,00	21.836	17.694
Centros Comerciales IV SpA (2)	27,00	65.188	-
Rentas Patio I SpA	27,00	6.931.763	3.645.785
Rentas Patio III SpA	27,00	393.931	216.348
Rentas Patio IV SpA	27,00	38.064	33.995
Rentas Patio VI SpA	27,00	5.611	-
Rentas Patio IX SpA	27,00	26.664	7.697
Rentas Patio VIII SpA	27,00	984	42.657
Rentas Patio X SpA	27,00	12.512	8.115
Inversiones Hoteleras SpA	27,00	341.185	-
Rio Baker SpA	27,00	113.856	458.859
Total		33.006.913	25.279.668

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos (continuación)

8.1) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año (continuación)

- (1) Con fecha 21 de enero de 2019, Vivocorp S.A. vende, cede y transfiere a Rentas Patio I SpA 310.639 acciones de Desarrollos Comerciales S.A. a precio único de UF 1,65 por acción, pagadas en el mismo acto. Quedando así Rentas Patio I SpA con el 100% de participación en Desarrollos Comerciales S.A.

Con fecha 21 de enero de 2019, Rentas Patio I SpA, vende, cede y transfiere a Patio Comercial I SpA 1 acción de Desarrollos Comerciales S.A., quedando así Rentas Patio I SpA con el 99,9998% de participación y Patio Comercial I SpA con un 0,0002% de participación en Desarrollos Comerciales S.A.

- (2) Con Fecha 2 de agosto de 2019, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda la transformación de la Sociedad Desarrollos Comerciales S.A., mediante un cambio de especie o tipo social de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, en una Sociedad por acciones, aprobando junto con ello, las modificaciones necesarias a los estatutos sociales de la Sociedad, modificando al mismo tiempo su razón social en Desarrollos Comerciales SpA.

En este mismo acto, se acordó la división de Desarrollos Comerciales SpA, en dos sociedades por acciones quedando como continuadora legal Desarrollos Comerciales SpA y la nueva sociedad bajo en nombre de Centros Comerciales IV SpA.

El principal origen de las pérdidas tributarias se genera en la etapa de construcción de los proyectos. Estas pérdidas se comienzan a revertir cuando los futuros centros comerciales entran en su etapa de explotación, es decir, generan impuestos por arrendamientos. Es en esta fase cuando dichas sociedades tributariamente pueden hacer uso de las pérdidas como consecuencia de una utilidad tributaria.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos (continuación)

8.2) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se resume como sigue:

	% Tasa Promedio	2019 M\$	2018 M\$
Activos por impuestos diferidos:			
Provisión de deudores incobrables	27,00	193.285	114.956
Anticipo clientes	27,00	110.003	131.094
Ingresos percibidos por adelantado	27,00	34.729	34.567
Pérdida tributaria	27,00	8.911.867	6.825.510
Activos por impuestos diferidos		9.249.884	7.106.127
Pasivos por impuestos diferidos:			
Propiedades de inversión financiera	27,00	69.661.865	60.846.984
Anticipo comisiones	27,00	206.424	75.538
Anticipo proveedores	27,00	349.427	137.762
Honorarios anticipados	27,00	55.327	35.103
Gastos pagados por anticipado	27,00	239.231	71.208
Seguros anticipados	27,00	92.583	35.784
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo	27,00	1.326.363	771.976
Pasivos por impuestos diferidos		(71.931.220)	(61.974.355)
Impuestos diferidos netos		(62.681.336)	(54.868.228)

Los impuestos diferidos se reflejan de la siguiente manera en los estados financieros:

Consolidación de Impuestos Diferidos	2019 M\$	2018 M\$
Activos por impuestos diferidos	2.348.667	223.899
Pasivo por impuestos diferidos	<u>(65.030.003)</u>	<u>(55.092.127)</u>
Saldo neto impuesto diferido	<u>(62.681.336)</u>	<u>(54.868.228)</u>

Para efectos de consolidación, se netearon aquellas partidas de activos y pasivos diferidos correspondientes a una misma Sociedad, dando cumplimiento a lo establecido en párrafo 74 de IAS 12.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos (continuación)

8.3) Efecto en resultados por impuestos

La composición del rubro impuesto a la renta del estado de resultados es la siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Efecto neto impuesto diferido del ejercicio (*)	(5.027.057)	(1.956.974)
Impuesto único 35%	(35.547)	(1.401)
Provisión impuesto a la renta	<u>(1.433.706)</u>	<u>(7.274.838)</u>
Gasto por impuesto a la renta	<u>(6.496.310)</u>	<u>(9.233.213)</u>

(*) Debido a las transacciones descritas en la nota 2.4, Grupo Patio SpA durante el ejercicio 2019, sufrió distintas modificaciones en su estructura de consolidación, debido a divisiones de subsidiarias, desconsolidación de sociedades, entre otros. Por lo anterior la variación de impuestos diferidos netos, no será igual al efecto en resultados por impuestos diferidos.

8.4) Reconciliación del resultado contable con el resultado fiscal

Conciliación entre el impuesto a las ganancias que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la renta vigente en el país y el ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias:

Reconciliación tasa efectiva	2019 M\$	2018 M\$
Resultados antes de impuestos	<u>18.100.931</u>	<u>22.236.178</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal 27,00%	<u>(4.887.251)</u>	<u>(6.003.768)</u>
Otras diferencias permanentes	<u>(1.609.059)</u>	<u>(3.229.445)</u>
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(6.496.310)</u>	<u>(9.233.213)</u>
Tasa efectiva	<u>35,89%</u>	<u>41,52%</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 9 - Activos Intangibles distintos de la Plusvalía

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Contrato de servicios Gestor Rentas Inmobiliarias (*)	1.858.321	2.117.621
Total	<u>1.858.321</u>	<u>2.117.621</u>

9.1) Movimientos de intangible

	2019 M\$	2018 M\$
Saldo inicial	2.117.621	2.376.921
Amortización del período	<u>(259.300)</u>	<u>(259.300)</u>
Saldo final	<u>1.858.321</u>	<u>2.117.621</u>

(*) Con fecha 26 de enero de 2017 mediante contrato de compra venta de acciones, Grupo Patio SpA adquiere la inversión equivalente al 60% de Gestor Rentas Inmobiliaria SpA, por un valor económico de M\$2.593.605 y una inversión financiera ascendente a M\$600. Producto de lo anterior se genera un mayor valor de M\$2.593.005. Dicho valor será amortizado durante la vigencia del contrato de Administración entre ambas Sociedades, el cual tiene un período de vigencia de 10 años a contar de la fecha antes mencionada.

Nota 10 - Plusvalía

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Goodwill KRC (2)	164.046	164.046
Goodwill Santa Cruz (4)	10.994	-
Goodwill Inmobiliaria X y Z S.A.C. (5)	208.906	-
Goodwill Patio Comercial (3)	3.812.779	3.812.779
Goodwill Rio Baker (1)	<u>1.531.181</u>	<u>1.531.181</u>
Total	<u>5.727.906</u>	<u>5.508.006</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 10 - Plusvalía (continuación)

- (1) Con fecha 28 de noviembre del 2018, Rio Baker SpA (Subsidiaria de Grupo Patio Spa), realiza la adquisición del 100% de la Sociedad Inmobiliaria Los Militares S.A. a valor económico, reconociendo una plusvalía por M\$6.290.328. Esta plusvalía se generó, ya que la Inmobiliaria Los Militares mantenía un Patrimonio contable al momento de la venta ascendente a M\$7.831.532 y el precio pagado por Rio Baker SpA, ascendió a M\$14.121.860.

Durante el ejercicio 2019 la Compañía realizó la asignación del precio pagado "Purchase Price Allocation" (PPA), de acuerdo a la NIIF 3.45. Producto de lo anterior, al 31 de diciembre de 2019, la Administración llevo a cabo la dicha asignación la cual esta explicada en la nota 13 - Combinación de Negocios.

- (2) Corresponde a la generación de un goodwill (plusvalía) por la compra de la participación en cuotas realizado por el FIP Rentas Comerciales II a los FIP Patio KRC I y FIP Patio KRC II (Ambas entidades no relacionadas con el grupo), en julio de 2013. A la fecha, la Sociedad realiza test de deterioro anualmente, determinado que no se han presentado indicios de pérdida de valor, independiente de las reorganizaciones realizadas posteriormente. Las propiedades de inversión relacionadas con esta operación son para Rentas Patio II, centro comercial Quilicura y Tobalaba. Para Rentas Patio III, centros comerciales Concón, El Salto y Observatorio.
- (3) Con fecha 31 de enero de 2018 el Fondo de Inversión Credicorp Capital - Patio Comercial I suscribió con Patio Comercial SpA un contrato de Compraventa de Acciones y Cesión de Créditos. El precio por las acciones de Patio Comercial II SpA ascendió a la suma M\$6.754.019, el precio de las acciones de Rentas Patio V SpA ascendió a la suma de M\$2.256.408 y el precio por los créditos ascendió a la suma de M\$21.932.302 que corresponde al saldo insoluto de éstos, incluyendo capital y todos los reajustes e intereses devengados y no pagados a esa fecha. En virtud de lo anterior, Patio Comercial SpA ejerce la Opción de Compra (ver Nota 13), la cual generó un goodwill (plusvalía) ascendente a M\$6.024.044. Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha realizado la asignación del precio pagado "Purchase Price Allocation" (PPA), de acuerdo a la NIIF 3. 45, quedando un goodwill no asignado ascendente a M\$3.812.779. El detalle de esta asignación esta explicado en la Nota 14 "Combinaciones de negocios".
- (4) Con fecha 24 de abril de 2019, Sociedad Inmobiliaria y Constructora Pierzu Limitada vende, cede y transfiere a Rentas Patio I SpA el inmueble ubicado en Plaza de Armas N° 186, comuna de Santa Cruz, por un monto total de UF 58.000.
- (5) Al 31 de diciembre de 2019, Inmobiliaria EyN S.A.C., Subsidiaria de Inmobiliaria X y Z S.A.C., presenta en sus estados de situación financiera un goodwill no asignado, ascendente a M\$208.906, el cual será evaluado anualmente mediante test de deterioro según lo requerido por NIC 36.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión

11.1) El detalle de departamentos, edificios, terrenos y bodega es el siguiente:

Detalle de Centros	Sociedad	2019 M\$	2018 M\$
Centro bodegaje Sumar en Leasing	Carlos Valdovinos SpA	61.570.789	55.072.133
Centro comercial Villa Alemana en Leasing	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	2.283.654	2.223.626
Centro comercial Labranza 2	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	1.545.498	1.375.024
Centro comercial Bustamante en Leasing	Inversiones Proulx Vecinales SpA	3.212.819	3.128.367
Centro comercial Santa Luisa en Leasing	Inversiones Proulx Vecinales SpA	918.630	859.768
Centro comercial Colombia en Leasing	Rentas Patio VI SpA	1.858.835	1.708.280
Centro comercial Lo Blanco en Leasing	Rentas Patio VI SpA	3.470.226	3.798.676
Centro comercial Ovalle en Leasing	Rentas Patio VI SpA	3.955.645	3.627.548
Centro comercial Shell Colon II	Rentas Patio VI SpA	1.243.729	1.108.007
Centro comercial Terpel en Leasing	Rentas Patio VI SpA	1.122.457	1.140.810
Centro comercial Torres del Puerto en Leasing	Rentas Patio VI SpA	1.334.495	1.233.790
Centro comercial Valle Grande en Leasing	Rentas Patio VI SpA	4.684.494	4.171.145
Centro comercial Coventry en Leasing	Rentas Patio VII SpA	2.472.537	2.160.248
Centro comercial Huechuraba en Leasing	Rentas Patio VII SpA	11.928.820	10.412.371
Centro comercial Ciudad del Este en Leasing	Rentas Patio VIII SpA	10.601.562	9.511.906
Centro comercial Pedro de Valdivia en Leasing	Rentas Patio VIII SpA	1.330.516	1.225.878
Centro comercial Korlaet Bonilla	Rentas Patio I SpA	1.486.812	-
Centro comercial Korlaet Calama	Rentas Patio I SpA	1.628.686	-
Centro comercial Korlaet Calama II	Rentas Patio I SpA	3.863.393	-
Centro comercial Korlaet Centro	Rentas Patio I SpA	524.515	-
Centro comercial Korlaet Coviefi	Rentas Patio I SpA	2.674.333	-
Centro comercial Korlaet De La Plaza	Rentas Patio I SpA	2.740.541	-
Centro comercial Korlaet Del Norte	Rentas Patio I SpA	7.695.426	-
Centro comercial Korlaet Del Parque	Rentas Patio I SpA	3.582.156	-
Centro comercial Korlaet Gran Via	Rentas Patio I SpA	2.509.051	-
Centro comercial Korlaet Lautaro	Rentas Patio I SpA	2.481.646	-
Centro comercial Korlaet Pampino	Rentas Patio I SpA	3.447.631	-
Centro comercial Korlaet Torre	Rentas Patio I SpA	525.463	-
Centro comercial Korlaet Uribe 838	Rentas Patio I SpA	88.344	-
Centro comercial Korlaet Uribe 840	Rentas Patio I SpA	136.317	-
Centro comercial Patio Santa Cruz	Rentas Patio I SpA	2.205.041	-
Centro comercial Camilo Henriquez	Rentas Patio I SpA	3.923.389	-
Centro comercial Patio Manuel Rodríguez	Rentas Patio I SpA	3.445.567	3.062.035
Centro comercial Aldea Pucón	Rentas Patio I SpA	380.439	370.439
Centro comercial Mariquina	Rentas Patio I SpA	1.450.004	1.283.436
Centro comercial Chimbarongo	Rentas Patio I SpA	1.653.168	1.609.713
Centro comercial Labranza	Rentas Patio I SpA	2.613.351	2.328.251
Centro comercial Rudecindo Ortega Leasing	Rentas Patio I SpA	5.391.812	4.708.044
Centro comercial Victoria	Rentas Patio I SpA	2.441.065	2.161.323
Centro comercial Alonso de Ercilla	Rentas Patio I SpA	2.088.528	1.884.308
Centro comercial Vicuña	Rentas Patio I SpA	2.306.610	2.056.224

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

11.1) El detalle de departamentos, edificios, terrenos y bodega es el siguiente: (continuación)

Detalle de Centros	Sociedad	2019 M\$	2018 M\$
Centro comercial Quilicura en Leasing	Rentas Patio II SpA	10.633.942	9.377.716
Centro comercial Tobalaba en Leasing	Rentas Patio II SpA	3.630.866	3.403.934
Centro comercial Con Con	Rentas Patio III SpA	4.398.670	3.948.524
Centro comercial El Salto	Rentas Patio III SpA	2.714.538	2.485.191
Centro comercial Illapel	Centros Comerciales I SpA (*)	7.693.864	-
Centro comercial Illapel	Rentas Patio I SpA (*)	-	6.845.137
Centro comercial La Cantera Leasing	Centros Comerciales I SpA (*)	4.614.482	-
Centro comercial La Cantera Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	4.493.187
Centro comercial Llanquihue en Leasing	Centros Comerciales I SpA (*)	1.838.752	-
Centro comercial Llanquihue en Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	1.625.114
Centro comercial Lo Martínez	Centros Comerciales I SpA (*)	2.560.137	-
Centro comercial Lo Martínez	Rentas Patio I SpA (*)	-	2.286.637
Centro comercial Pan de Azúcar	Centros Comerciales I SpA (*)	6.118.496	-
Centro comercial Pan De Azúcar	Rentas Patio I SpA (*)	-	5.403.281
Centro comercial Consistorial en Leasing	Centros Comerciales I SpA (*)	11.351.329	-
Centro comercial Consistorial en Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	10.381.685
Centro comercial Petrobras Bonilla Angol	Centros Comerciales I SpA (*)	1.664.538	-
Centro comercial Petrobras Angol	Rentas Patio I SpA (*)	-	1.620.784
Centro comercial Puerto Varas en Leasing	Centros Comerciales I SpA (*)	3.846.956	-
Centro comercial Puerto Varas en Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	3.423.671
Centro comercial San Pedro en Leasing	Centros Comerciales I SpA (*)	5.871.348	-
Centro comercial San Pedro en Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	5.086.972
Centro comercial Eucaliptus en Leasing	Centros Comerciales I SpA (*)	3.891.277	-
Centro comercial Eucaliptus en Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	3.453.166
Centro comercial Berta Correa en Leasing	Centros Comerciales III SpA (*)	5.882.610	-
Centro comercial Berta Correa en Leasing	Rentas Patio VI SpA (*)	-	5.244.143
Centro comercial Ciudad del Sol en Leasing	Centros Comerciales III SpA (*)	3.312.407	-
Centro comercial Ciudad del Sol en Leasing	Rentas Patio VI SpA (*)	-	2.949.953
Centro comercial Ciudad Satélite en Leasing	Centros Comerciales III SpA (*)	5.154.046	-
Centro comercial Ciudad Satélite en Leasing	Rentas Patio VI SpA (*)	-	4.604.700
Centro comercial Los Carrera en Leasing	Centros Comerciales III SpA (*)	5.470.756	-
Centro comercial Los Carrera en Leasing	Rentas Patio VI SpA (*)	-	4.942.684
Centro comercial Rahue en Leasing	Centros Comerciales III SpA (*)	4.888.633	-
Centro comercial Rahue en Leasing	Rentas Patio VI SpA (*)	-	4.356.222
Centro comercial Santiago Downton en Leasing	Centros Comerciales III SpA (*)	8.449.157	-
Centro comercial Santiago Downtown Leasing	Rentas Patio VI SpA (*)	-	7.438.022
Centro comercial Andalue en Leasing	Centros Comerciales IV SpA (*)	6.388.491	-
Centro comercial Los Notros en Leasing	Centros Comerciales IV SpA (*)	4.821.378	-
Centro comercial Alerce En Leasing	Desarrollos Comerciales S.A.	4.590.630	-
Centro comercial Barrio Ingles En Leasing	Desarrollos Comerciales S.A.	4.643.698	-
Centro comercial La Chimba En Leasing	Desarrollos Comerciales S.A.	6.573.982	-
Centro comercial Padre Las Casas En Leasing	Desarrollos Comerciales S.A.	3.163.143	-
Centro comercial Encon San Felipe	Desarrollos Comerciales S.A.	3.187.673	-
Centro comercial Nos	Desarrollos Comerciales S.A.	3.358.047	-
Centro comercial La Chimba II - Antofagasta	Desarrollos Comerciales S.A.	2.554.573	-

(*) Estas Sociedades durante el año 2019 fueron divididas, las cuales están a nivel de la filial Patio Comercial.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

11.1) El detalle de departamentos, edificios, terrenos y bodega es el siguiente: (continuación)

Detalle de Propiedades de Inversión		2019	2018
		M\$	M\$
Departamento Alsacia	Grupo Patio SpA	327.772	306.091
Terreno Lo Blanco y Valle Grande	Grupo Patio SpA	326.498	307.662
Habilitación oficina Alonso	Grupo Patio SpA	932.969	975.115
Derecho de uso Oficina Alonso	Grupo Patio SpA	3.876.803	-
Edificio Los Militares En Leasing	Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A.	44.680.856	45.117.935
Edificio	Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA	-	2.651.962
Bodega La Negra en Leasing	Patio Industrial SpA	14.610.467	-
Mr. Storage - Chicureo	Patio Self Storage SpA	4.616.811	4.156.756
Terreno Desarrollo y Bodegas	Desarrollos y Bodegas SpA	539.497	539.497
Bodega Multiuso	Bodegas Multiuso S.A.	3.350.182	-
Derecho de Uso Vehículos	Gestión y Desarrollo S.A.	34.275	-
Subtotal propiedades de inversión		391.382.543	269.647.091

11.2) Proyectos

Detalle de proyectos	2019	2018
	M\$	M\$
Proyectos Grupo Patio SpA y Subsidiarias	<u>174.260.206</u>	<u>155.198.620</u>
Total proyectos	<u>174.260.206</u>	<u>155.198.620</u>
Total propiedades de inversión	<u>565.642.749</u>	<u>424.845.711</u>

- Las obligaciones contractuales para la construcción de las propiedades de inversión que se encuentran clasificadas como proyectos al 31 de diciembre 2019, asciende a M\$8.632.285, para el 31 de diciembre de 2018 ascienden a M\$12.310.267.
- Grupo Patio SpA y Subsidiarias han capitalizado intereses, los cuales provienen de los financiamientos ligados a proyectos en ejecución. Estos al 31 de diciembre 2019 y 2018 ascienden a M\$1.836.623 y M\$1.272.177, respectivamente, con una tasa de interés promedio de 3,88% y 4,05%, respectivamente.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

11.3) Movimiento centros operativos

	2019 M\$	2018 M\$
Saldo inicial	269.647.091	159.349.089
Adquisiciones (1)	72.862.535	123.724.263
Derechos de uso	3.911.078	-
Adiciones centros	12.386.305	33.822.548
Altas nuevos centros	6.580.948	1.726.930
Baja por venta (3)	(2.651.962)	(57.506.932)
Baja por expropiación (2)	-	(732.208)
Ajustes al valor razonable (4)	6.883	6.630.178
Efecto por cambio de tasa de descuento (11.4) (4)	28.639.665	2.633.223
Total movimientos	<u>121.735.453</u>	<u>110.298.002</u>
Saldo final	<u>391.382.543</u>	<u>269.647.091</u>

(1) Corresponde a las propiedades de inversión provenientes de la subsidiaria Patio Comercial II SpA y Subsidiarias, Rentas Patio V SpA y Desarrollos Comerciales S.A., que se encuentran incorporados en la nota "Propiedades de Inversión", producto de la transacción descrita en la nota 2.8.

(1) Con fecha 26 de abril de 2019, Rentas Patio I SpA celebra un contrato de arrendamiento con opción de compra con la Sociedad Nueva Inmobiliaria Korlaet SpA por las siguientes propiedades: Korlaet Bonilla, Korlaet Calama, Korlaet Calama II, Korlaet Centro, Korlaet Coviefi, Korlaet De La Plaza, Korlaet Del Norte, Korlaet Del Parque, Korlaet Gran Vía, Korlaet Lautaro, Korlaet Pampino, Korlaet Torre y Korlaet Uribe 838 y 840.

Con fecha 21 de enero de 2019, Rentas Patio I SpA, Sociedad 100% de propiedad de Patio Comercial SpA, adquirió de Vivocorp S.A., la totalidad de las acciones de su propiedad en Desarrollos Comerciales S.A., correspondientes al 60% de las acciones emitidas por dicha Sociedad. Con esa misma fecha Rentas Patio I SpA transfirió 1 acción de Desarrollos Comerciales S.A. a su matriz, Patio Comercial SpA.

Corresponde a las propiedades de inversión provenientes de la subsidiaria Patio Comercial II SpA y Subsidiarias y Rentas Patio V SpA, (operación realizada durante el año 2018) que se encuentran incorporados en la nota "Propiedades de Inversión", equivalente a M\$115.046.768.

(1) Con fecha 14 de agosto de 2018, Inmobiliaria e Inversiones GEP Limitada vende, cede y transfiere a Rentas Patio I SpA el inmueble ubicado en la comuna y ciudad de Illapel. El precio de venta de dicha propiedad asciende a M\$5.915.392, los cuales han sido pagados en su totalidad.

Con fecha 2 de octubre de 2018, Inmobiliaria Calama Centro S.A. vende, cede y transfiere a Rentas Patio I SpA el inmueble ubicado en la comuna y ciudad de Calama. El precio de venta de dicha propiedad asciende a M\$2.762.103, los cuales han sido pagados en su totalidad.

(2) Durante el año 2018, por medio de un Decreto (Exento) se notificó la expropiación total del centro comercial "Observatorio", quedando documentado con un pagaré ascendente a M\$907.593, generando una utilidad de M\$175.385. El valor contable de la propiedad de inversión a la fecha de la transacción fue de M\$732.208.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

11.3) Movimiento centros operativos (continuación)

- (3) Con fecha 27 de diciembre de 2018, Patio Comercial SpA vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I 4.535.683.712 acciones de Rentas Patio V SpA a precio único de \$7,93 aproximadamente por acción, pagadas en este acto al contado, generando una utilidad por venta de M\$14.512.548. El valor contable de la propiedad de inversión a la fecha de la transacción fue de M\$57.506.932.
- (4) Las propiedades de inversión que han sido valorizadas mediante el método valor justo al 31 de diciembre de 2019, provienen mayormente de la filial Patio Comercial SpA, las cuales han sido valorizadas con un retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos el cual se estimó en UF 5,58%. Para las propiedades generadores de flujos provenientes de Grupo Patio SpA y Filiales directas al 31 de diciembre de 2019, se han segmentado por sus distintas líneas de negocios las tasas de descuento aplicadas. Para el área de negocios de "oficinas", se estimó una tasa de UF 5,66%, para el área de negocios "residencial" se estimó una tasa de descuento de UF 4,75% y para el área de negocios "industrial", se estimó una tasa de UF 5,84%. Estas tasas han sido determinadas por entes independientes e incluidas en las valorizaciones de las propiedades de inversión generadora de flujos de efectivo.

El efecto en resultados de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2019 M\$	2018 M\$
Ajuste por toma de control negocio conjunto (*)	4.156.219	-
Ajustes al valor razonable (**)	<u>28.646.548</u>	<u>9.263.401</u>
Saldo final	<u>32.802.767</u>	<u>9.263.401</u>

- (*) Con fecha 21 de enero de 2019, Rentas Patio I SpA, Sociedad 100% de propiedad de Patio Comercial SpA, adquirió de Vivocorp S.A., la totalidad de las acciones de su propiedad en Desarrollos Comerciales S.A., correspondientes al 60% de las acciones emitidas por dicha Sociedad. Con esa misma fecha Rentas Patio I SpA transfirió 1 acción de Desarrollos Comerciales S.A. a su matriz, Patio Comercial SpA.

Producto de lo anterior y de acuerdo a NIIF 3.42, la Compañía dio de baja el saldo actual del valor libro de la inversión previa (40% de la participación inicial) y reconoció nuevamente su participación previa en el patrimonio de la adquirida, por su valor razonable a la fecha de adquisición en base al valor económico del patrimonio, de la "inversión" determinada por especialistas independientes. El efecto en resultado de la revaluación del 40% de la inversión que Rentas Patio I SpA poseía en Desarrollos Comerciales S.A. asciende a M\$4.156.219.

- (**) El ajuste al valor razonable por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, corresponde solamente a las propiedades de inversión de Grupo Patio SpA y Subsidiarias. Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión provenientes de Desarrollos comerciales S.A. y Patio Comercial II, han sido reconocidos a través de la asignación del PPA (Purchase Price Allocation).

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

11.4) Movimiento de proyectos

	2019 M\$	2018 M\$
Saldo inicial	155.198.620	130.461.854
Adquisiciones de proyectos (*)	19.900.039	4.818.781
Altas nuevos centros	(6.580.948)	-
Baja por venta proyecto Pie Andino	(25.014.473)	-
Adquisiciones proyectos Desarrollos Comerciales S.A.	20.089.324	-
Adiciones proyectos	10.674.176	19.942.366
Baja de proyectos no desarrollados	(6.532)	(24.381)
Total movimientos	19.061.586	24.736.766
Saldo final proyectos	174.260.206	155.198.620

(*) Corresponde a las propiedades de inversión provenientes de Grupo Patio SpA y de la subsidiarias Patio Industrial, Patio Self Storage, Patio Comercial II SpA y Filiales, que se encuentran incorporados en la nota "Propiedades de Inversión", producto de la transacción descrita en la nota 2.4.

- Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según IAS 40.
- El proyecto que comienza su operación, cuando se encuentra habilitado y con recepción final de la municipalidad respectiva, dejando de ser proyectos y pasando a constituirse como propiedad de inversión a valor razonable.
- valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base del modelo de flujos descontados. Tal como se expone en la nota 2.8) para llegar a sus estimaciones de los valores de mercado, la Administración ha utilizado su conocimiento del mercado y el juicio profesional y no sólo se basó en los elementos de comparación de transacciones históricas.
- Como parte del proceso de negocios de las Sociedades, existen prospecto de proyectos que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se encontraban en etapa de evaluación. Para aquellos proyectos cuya evaluación no es aprobada o su viabilidad comercial no se ajusta a las políticas de las Sociedades, los costos incurridos a esa fecha se registra en resultado en el ejercicio que corresponde.
- El proceso natural de maduración de un centro comercial incorpora variables de vacancia estándares que pueden afectar inicialmente la tasa de crecimiento en forma positiva o negativa. Esto es parte del proceso inicial de llenado de estos centros comerciales, que se encuentran en una etapa prematura de penetración.
- La tasa de vacancia corresponde al porcentaje de desocupación de un centro comercial.
- La renta por metro cuadrado corresponde al promedio de cobro por metro cuadrado arrendado.
- Rentabilidad promedio inicial consiste en la medición de su "ebitda" promedio sobre la inversión inicial del centro.
- La tasa de crecimiento de renta es el coeficiente entre la renta real versus la renta de mercado por metro cuadrado del ejercicio.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

11.5) Determinación tasa de descuento año 2019

La tasa de descuento es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

- Determinación del BETA; dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de REIT y EE.UU.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BC-10) a 8 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por la Administración en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
- Relación de apalancamiento; la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 55% - 45% entre fondos ajenos y fondos propios.
Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de CAPM.
- Tasa de impuesto; se debe agregar la tasa de impuesto vigente para el período en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
- En base a la deuda de las Sociedades y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Las propiedades de inversión que han sido valorizadas mediante el método valor justo al 31 de diciembre de 2019, provienen mayormente de la filial Patio Comercial SpA, las cuales han sido valorizadas con un retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos el cual se estimó en UF 5,58%. Para las propiedades generadores de flujos provenientes de Grupo Patio SpA y Filiales directas al 31 de diciembre de 2019, se han segmentado por sus distintas líneas de negocios las tasas de descuento aplicadas. Para el área de negocios de "oficinas", se estimó una tasa de UF 5,66%, para la área de negocios "residencial" se estimó una tasa de descuento de UF 4,75% y para el área de negocios "industrial", se estimó una tasa de UF 5,84%. Éstas tasas han sido determinadas por entes independientes e incluidas en las valorizaciones de las propiedades de inversión generadora de flujos de efectivo. (UF + 6,20% en 2018).

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación

Al 31 de diciembre de 2019

Sociedad	Participación	Inversión al 01.01.2019	Adiciones o Bajas	Participación en Resultado del Ejercicio	Retiros o Dividendos	Otros Movimientos	Inversión al 31.12.2019
	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Algeciras Renta Comercial y de Oficinas del Perú S.A.C.	20	1.481.053	-	756.768	-	(17.277)	2.220.544
Inmobiliaria J y D S.A.C	20	3.452.511	1.323.387	1.661.743	-	22.406	6.460.047
Inmobiliaria F y Z S.A.C.	50	18.934	(18.728)	-	-	-	206
Inmobiliaria XyZ S.A.C.	0,004	-	253	75	-	8	336
Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA (2)	35	-	75.937	(24.663)	-	546.332	597.606
Bodegas Multiuso S.A.	0,01	-	2	1	-	-	3
Mezzanine México (3)	-	-	650.000	-	-	80.489	730.489
Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	35	-	120.941	(62.776)	-	386.163	444.328
Parque Capital S.A.	36	9.676.800	-	(522.776)	-	-	9.154.024
Larraín Vial Activos AGF	0,727	1.048.651	205.282	-	-	(1.253.933)	-
Desarrollos Comerciales S.A. (1)	40	6.535.527	(6.535.527)	-	-	-	-
Desarrollos Comerciales II S.A.	40	1	-	-	-	-	1
FIP Enrique Foster	8,3	(100.166)	-	(479)	(89.058)	-	(189.703)
Inmobiliaria Los Militares Apoquindo SpA	67	544.552	(544.552)	-	-	-	-
Inversiones New Beagle S.A.	22,22	(23.082)	(246.355)	(30.236)	-	-	(299.673)
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	0,01	14	-	-	-	-	14
FIP Patio Oficina I	25	3.084.186	-	962.888	(865.872)	-	3.181.202
FIP Patio Industrial I	15,86	1.731.681	108.545	715.363	(95.399)	-	2.460.190
FIP Patio Oficina II	31,28	3.014.666	-	217.314	(158.359)	235.536	3.309.157
Inmobiliaria Pie Andino SpA (4)	48,80	-	6.870.054	217.753	-	882.954	7.970.761
Menor valor		464.206	-	-	-	(464.206)	-
Total		30.929.534	2.009.239	3.890.975	(1.208.688)	418.472	36.039.532

- (1) Con fecha 21 de enero de 2019, Rentas Patio I SpA, Sociedad 100% de propiedad de Patio Comercial SpA, adquirió de Vivocorp S.A., la totalidad de las acciones de su propiedad en Desarrollos Comerciales S.A., correspondientes al 60% de las acciones emitidas por dicha Sociedad. Con esa misma fecha Rentas Patio I SpA transfirió 1 acción de Desarrollos Comerciales S.A. a su matriz, Patio Comercial SpA. El pago por dicha transacción ascendió a M\$14.100.947.
- (2) Con Fecha 27 de marzo de 2019, mediante Pacto de Accionistas, Genesis KVA SpA transfiere a Rentas Patio I SpA 1.077 acciones de un total de 3.077 acciones, las cuales corresponde a un 35% de participación. El pago por dicha transacción ascendió a M\$500.556.
- (3) Con fecha 25 de abril de 2019, Grupo Patio SpA, compra 645.962 cuotas a Mezzanine México por medio de Larraín Vial S.A. a un precio de 1.006,2500 cada acción, equivalente a M\$650.000.
- (4) Con fecha 1 de agosto de 2019, Rentas Patio I SpA, de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA. Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas se acuerda la división de Rentas Patio I SpA, en dos nuevas sociedades por acciones, quedando Rentas Patio I SpA como continuadora legal y las nuevas bajo el nombre de Centros Comerciales I SpA e Inmobiliaria Pie Andino SpA, siendo propiedad en un 100% y 48,80% de Rentas Patio I SpA, respectivamente. En otros movimientos se presenta el efecto en resultado por pérdida de control por M\$882.954.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018

Sociedad	Participación	Inversión al 01.01.2018	Adiciones o Bajas	Participación en Resultado del Ejercicio	Retiros o Dividendos	Otros Movimientos	Resultado no Realizado	Inversión al 31.12.2018
	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Algeciras Renta Comercial y de Oficinas del Perú S.A.C. (1)	20	-	1.350.354	130.699	-	-	-	1.481.053
Inmobiliaria J y D S.A.C (1)	20	-	3.126.744	325.767	-	-	-	3.452.511
Inmobiliaria F y Z S.A.C. (1)	50	-	68.238	(49.304)	-	-	-	18.934
Parque Capital S.A.	36	10.043.306	-	(366.506)	-	-	-	9.676.800
Larraín Vial Activos AGF (2)	0,727	-	1.046.664	-	-	1.987	-	1.048.651
Desarrollos Comerciales S.A.	40	6.003.600	-	1.078.462	-	(546.535)	-	6.535.527
Desarrollos Comerciales II S.A.	40	1	-	-	-	-	-	1
FIP Enrique Foster (3)	8,3	25.542	27.160	33.555	-	-	(186.423)	(100.166)
Inmobiliaria Los Militares Apoquindo SpA	67	999.798	(563.614)	108.368	-	-	-	544.552
Inversiones New Beagle S.A.	22,22	1.199.493	-	102.476	(979.131)	-	(345.920)	(23.082)
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	0,01	18	-	(4)	-	-	-	14
FIP Patio Oficina I	25	2.433.682	-	814.506	(164.002)	-	-	3.084.186
FIP Patio Industrial I (4)	15,86	-	1.318.694	485.962	(88.727)	48.262	(32.510)	1.731.681
FIP Patio Oficina II (5)	31,28	-	2.894.382	120.284	-	-	-	3.014.666
Fondo de Inversión Credicorp Capital - Patio Comercial I	35	13.794.465	(10.814.905)	57.775	(51.735)	(2.985.600)	-	-
Menor valor (6)		24.778	439.428	-	-	-	-	464.206
Total		34.524.683	(1.106.855)	2.842.040	(1.283.595)	(3.481.886)	(564.853)	30.929.534

- (1) Con fecha 25 de julio de 2018, Grupo Patio SpA capitaliza 990 acciones en Inmobiliaria X y Z S.A.C., quedando así con un 99,99% de participación directa en la Sociedad, por ende tiene una participación indirecta del 20% en Algeciras Renta Comercial y de Oficinas del Perú S.A.C., 20% en Inmobiliaria J y D S.A.C. y 50% en Inmobiliaria F y Z S.A.C.
- (2) Con fecha 22 de agosto de 2018, Grupo Patio SpA compra 36.370 cuotas en la Sociedad Larraín Vial Activos AGF, obteniendo así un 0,727% de participación en la Sociedad.
- (3) Al 1 de enero de 2018, Grupo Patio SpA mantenía indirectamente un 5,11% de participación en Inmobiliaria Los Militares Apoquindo SpA, correspondiente al 13,33% de la Sociedad FIP Enrique Foster, del 50% de Inversiones Beagle S.A. del 60% de Grupo Patio SpA y un 13,13% de FIP Enrique Foster de un 8,3% de Grupo Patio SpA. Por ende, debido al cambio en la consolidación, Grupo Patio SpA participa en un 67% de manera indirecta en Inmobiliaria Los Militares Apoquindo SpA.
- (4) Con fecha 4 de enero de 2018, Grupo Patio SpA compra el 15,85% de participación en FIP Patio Industrial I correspondiente a 32.537 cuotas.
Con fecha 11 de abril de 2018, se suscriben 9.133 cuotas adicionales, quedando así Grupo Patio SpA con un total de 49.167 cuotas, sin efecto en el porcentaje de participación.
Con fecha 13 de abril de 2018, se suscriben 7.497 nuevas cuotas, quedando así Grupo Patio SpA con un total de 56.664 cuotas del Fondo, sin cambio en el porcentaje de participación.
- (5) Con fecha 25 de junio de 2018, Grupo Patio SpA compra 104.800 cuotas de FIP Patio Oficina II, quedando con una participación en dicha Sociedad de un 31,28%.
FIP Patio Oficina II vende Inmobiliaria y Constructora Alonso de Córdova SpA, lo cual generó un goodwill (plusvalía) el cual al término del ejercicio 2018, dicha Sociedad tiene pendiente de asignación. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad realizara la asignación del precio pagado "Purchase Price Allocation" (PPA) de acuerdo a NIIF 3.45.
- (6) Durante el ejercicio 2018, se realizó un PPA en los activos subyacentes adquiridos por Algeciras Renta Comercial y Oficinas del Perú S.A.C. por la adquisición de cuatro centros comerciales. Grupo Patio SpA no tiene un control sobre estas inversiones indirectas.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación (continuación)

A continuación se presenta un resumen de los estados de situación financiera, ajustados a las políticas contables de Patio Comercial SpA, de Desarrollos Comerciales S.A.:

Desarrollos Comerciales S.A.	2018
	M\$
Activos corrientes	730.618
Activos no corrientes	40.538.203
Total activos	<u>41.268.821</u>
Pasivos corrientes	9.721.389
Pasivos no corrientes	18.542.474
Total pasivos	<u>28.263.863</u>
Activos netos	<u>13.004.958</u>
Ingresos	<u>3.534.008</u>
Utilidad del ejercicio	<u>2.254.411</u>

Genesis KVA SpA

Con Fecha 27 de marzo de 2019, mediante Pacto de Accionistas, Genesis KVA SpA transfiere a Rentas Patio I SpA 1.077 acciones de un total de 3.077 acciones, las cuales corresponde a un 35% de participación.

Tal como se expone en la siguiente tabla, se determinó que el precio pagado por el patrimonio de esta Sociedad asciende a M\$1.072.275, el cual se detalla a continuación:

Detalle	Precio Pagado
	M\$
Precio pagado efectivo (1)	500.544
Precio pagado cuentas por cobrar (2)	521.783
Ajuste por costos relacionados (3)	49.948
Total	<u>1.072.275</u>

- (1) Corresponde al desembolso de efectivo, por la adquisición del 35% de las acciones.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 se reconoce como un préstamo entre entidades relacionadas.
- (3) Corresponde al 65% de los costos relacionados con la adquisición, incurridos previamente a la adquisición.

Luego de realizar ajustes a propiedades de inversión e impuestos diferido, se ha determinado la existencia de un negative goodwill que ascendió a M\$66.847. De acuerdo con lo expuesto en NIIF 3, lo cual ha sido reconocido durante el año 2019.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios

13.1) Combinaciones de Negocios Grupo Patio SpA

Adquisición Bodegas Multiuso S.A.

Con fecha 15 de abril de 2019, mediante contrato de compraventa de acciones entre Inversiones Fimar Ltda., Inversiones Amancay Ltda. Y Patio Self Storage SpA, se acuerda la compraventa de la totalidad de las acciones de Bodegas Multiuso S.A.

De acuerdo con IFRS 3, se realizó durante el año 2019 la asignación del precio pagado considerando la revisión del valor justo del activo neto adquirido, que corresponde a un proyecto clasificado como propiedad de inversión.

Tal como expone la siguiente tabla, se determinó que precio pagado por el patrimonio de Bodegas Multiusos asciende a M\$2.621.361. Luego de realizar ajuste a propiedades de inversión e impuestos diferidos se ha determinado la existencia de un goodwill negativo ascendente a M\$(373.478).

Detalle	31.12.2019
	M\$
Precio pagado por acciones	2.621.361
Valor libro Bodegas Multiuso	(1.962.366)
Ajuste Propiedades de Inversión	(1.414.346)
Impuestos diferidos	381.873
Goodwill negativo	<u>(373.478)</u>

Luego de realizar ajustes a propiedades de inversión e impuestos diferido, se ha determinado la existencia de un negative goodwill. De acuerdo con lo expuesto en NIIF 3, lo cual ha sido reconocido durante el año 2019.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.1) Combinaciones de Negocios Grupo Patio SpA (continuación)

Adquisición Rio Baker SpA

Con fecha 28 de noviembre del 2018, Rio Baker SpA (Subsidiaria de Grupo Patio SpA), realiza la adquisición del 100% de la Sociedad Inmobiliaria Los Militares S.A. a valor económico, reconociendo una plusvalía por M\$6.290.328. Esta plusvalía se generó, ya que la Inmobiliaria Los Militares mantenía un Patrimonio contable al momento de la venta ascendente a M\$7.831.532 y el precio pagado por Rio Baker SpA, ascendió a M\$14.121.860.

De acuerdo con IFRS 3, se realizó durante el año 2019 la asignación del precio pagado considerando la revisión del valor justo del activo neto adquirido, que corresponde a un proyecto clasificado como propiedad de inversión.

Tal como expone la siguiente tabla, se determinó que precio pagado por el patrimonio de Los Militares asciende a M\$14.121.860. Luego de realizar ajuste a propiedades de inversión e impuestos diferidos se ha determinado la existencia de un goodwill ascendente a M\$1.531.181.

Detalle	31.12.2019 M\$
Precio pagado por acciones	14.121.860
Valor libro Bodegas Multiuso	(7.831.532)
Ajuste Propiedades de Inversión	(6.519.379)
Impuestos diferidos	1.760.232
Goodwill	<u>1.531.181</u>

Luego de realizar ajustes a propiedades de inversión e impuestos diferido, se ha determinado la existencia de un goodwill. De acuerdo con lo expuesto en NIIF 3, lo cual ha sido reconocido durante el año 2019.

Adquisición Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A.

Con fecha 30 de noviembre de 2017, se hace celebre un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre Grupo Patio SpA, en adelante "la Sociedad" y Fondo de Inversión Privado Capital Advisor Centros Comerciales, en adelante "el Fondo". En el cual el Fondo vende cede y transfiere el 50% que mantenía de participación en Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. Producto de esta transacción y de acuerdo con la normativa vigente NIIF 3.41, se generó una combinación de negocios por etapa, debido a que la Sociedad antes de esta transacción mantenía un 50% de participación en ambas entidades, obteniendo el control absoluto de Patio Comercial y Gestión y Desarrollo S.A.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.1) Combinaciones de Negocios Grupo Patio SpA (continuación)

Adquisición Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. (continuación)

Siguiendo con lo anterior y de acuerdo con IFRS 3, adicional a la cesión de créditos, a la fecha de la transacción existía una relación pre-existente por el mismo monto de los créditos cedidos, lo cual compensa los efectos, no generando impacto en la contraprestación transferida y tampoco en la valorización de los activos netos adquiridos, ya que la cesión de créditos y la relación pre-existente estaban a su valor razonable.

El detalle de la adquisición es el siguiente:

Sociedad	Acciones Adquiridas	% Participación Adquiridos	Precio Pagado	Contraprestación Contingente (*)	Total Pagado
			M\$	M\$	M\$
Patio Comercial SpA	2.070.702	50%	61.184.246	7.736.615	68.920.861
Gestión y Desarrollo S.A.	3.250.356	50%	3.493.223	-	3.493.223
Total			64.677.469	7.736.615	72.414.084

(*) Como parte de la adquisición del 50% restante de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A., se establece un pago variable por parte del comprador que asciende a UF300.000. Este pago se materializará en el caso que antes del 28 de diciembre de 2018, se obtenga un permiso de edificación para la construcción de alguna propiedad de inversión proveniente de Patio Comercial SpA y/o sus Filiales. Al 31 de diciembre de 2018 aún se encuentra en trámite la obtención del permiso, sin embargo, se espera que este sea otorgado durante el primer semestre del año 2020.

El detalle de la adquisición es el siguiente:

Para determinar el costo (saldo contable) de las sociedades adquiridas, la Administración registro los efectos provenientes de la combinación de negocio, de acuerdo con la información financiera al 31 de octubre de 2017, ya que esa fecha fue la última antes de consolidar los negocios adquiridos.

A continuación, se presenta un resumen de los patrimonios contable al momento de la adquisición, ajustados a las políticas contables de Grupo Patio SpA:

Patio Comercial SpA	31.10.2017
	M\$
Capital pagado	35.065.143
Resultados acumulados	34.127.638
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	69.192.781
Participaciones no controladoras	-
Total Patrimonio	69.192.781

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.1) Combinaciones de Negocios Grupo Patio SpA (continuación)

Gestión y Desarrollo S.A.	31.10.2017
	M\$
Capital pagado	1.013.491
Resultados acumulados	<u>(2.089.764)</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>(1.076.273)</u>
Participaciones no controladoras	-
Total Patrimonio	<u><u>(1.076.273)</u></u>

La Administración de la Sociedad, para determinar el valor de los activos y pasivos adquiridos, realizó un análisis del impacto de acuerdo con lo requerido por IFRS 3. Dicho análisis fue elaborado por un tercero independiente, con las credenciales suficientes para desarrollar el trabajo.

Los efectos derivados de la valorización a valor razonable de los activos netos adquiridos, junto con su asignación, se presentan a continuación:

Ajuste al Valor Razonable de los Activos Netos Adquiridos	100%
	M\$
Centros comerciales operativos	3.392.894
Proyectos en desarrollo y/o construcción	102.922.971
Inversión en Desarrollos Comerciales S.A.	1.685.259
Inversión en Rentas Patio V SpA y Patio Comercial II SpA	2.985.600
Pasivo por impuesto diferido	<u>(29.966.416)</u>
Total	<u><u>81.020.308</u></u>

Composición de la Plusvalía

Dado que la contraprestación transferida fue mayor que los patrimonios contables adquiridos a la fecha de la transacción, esto dio origen a una plusvalía la cual fue asignada en un 100%.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.1) Combinaciones de Negocios Grupo Patio SpA (continuación)

A continuación, se presenta el detalle de la plusvalía asignada:

	M\$
Patrimonio neto Patio Comercial SpA	69.192.781
Patrimonio neto Gestión y Desarrollo S.A.	<u>(1.076.274)</u>
Valor Patrimonial Sociedades adquiridas	<u>68.116.507</u>
Patrimonio económico Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollos S.A.	<u>149.136.815</u>
Plusvalía determinada	<u>81.020.308</u>

Inversión pre-existente

A continuación, se presenta el diferencial entre el valor razonable y el costo de la inversión pre-existente, que mantenía Grupo Patio SpA en Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. Con la finalidad de determinar el valor razonable de esta inversión, se deja asumido que tanto el 50% adquirido, como el 50% de la inversión pre-existente contienen un igual valor razonable.

Sociedad	%	M\$
31.10.2017		
Inversión valor libro:		
Patio Comercial SpA	50	34.596.390
Gestión y Desarrollo S.A.	50	<u>(538.136)</u>
Sub total inversión valor libro		<u>34.058.254</u>
Inversión valor razonable:		
Patio Comercial SpA	50	75.106.446
Gestión y Desarrollo S.A.	50	<u>(538.136)</u>
Sub total inversión valor razonable		<u>74.568.310</u>
Utilidad		<u>40.510.056</u>

Para determinar el (negative) goodwill de esta transacción y aplicando lo expuesto en el párrafo 32 de IFRS 3, se puede apreciar que esta operación genero un negative goodwill ascendente a M\$2.154.225.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.1) Combinaciones de Negocios Grupo Patio SpA (continuación)

A continuación, se detalla la determinación del negative goodwill:

	M\$
Contraprestación transferida	72.414.084
Valor razonable 50% de la participación inicial de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A.	74.568.310
Total	<u>146.982.394</u>
Valor razonable de activos y pasivos adquiridos	<u>149.136.619</u>
Negative goodwill	<u>(2.154.225)</u>

13.2) Combinaciones de Negocio Patio Comercial SpA

Adquisición Desarrollos Comerciales S.A.

Con fecha 21 de enero de 2019, Rentas Patio I SpA, Sociedad 100% de propiedad de Patio Comercial SpA, adquirió de Vivocorp S.A., la totalidad de las acciones de su propiedad en Desarrollos Comerciales S.A., correspondiente al 60% de las acciones emitidas por dicha Sociedad.

La transacción mencionada, debido a que la Sociedad Rentas Patio I SpA, antes de la fecha de la transacción mantenía un 40% de participación en Desarrollos Comerciales S.A. y de acuerdo con la normativa vigente y en específico NIIF 3.41, esta adquisición del 60% de participación restante, se considera una “combinación de negocios por etapas”.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha realizado la asignación del precio pagado (“Purchase Price Allocation” o “PPA”), la cual requirió evaluar la razonabilidad del cálculo a esta fecha, revisar el efecto en resultado por la combinación de negocios por etapa, la evaluación del mayor precio pagado y determinar el fair value de los activos identificados y pasivos asumidos.

A continuación se presenta el detalle del precio pagado por el 60% de Desarrollos Comerciales S.A.:

Sociedades	Participación Adquirida %	Acciones Adquiridas	Precio Pagado por Acciones M\$
Desarrollos Comerciales S.A.	60%	310.639	14.100.947

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.2) Combinaciones de Negocio Patio Comercial SpA (continuación)

Adquisición Desarrollos Comerciales S.A. (continuación)

Cabe destacar que para ajustar el 100% de valor neto de los activos adquiridos, fue necesario ajustar el precio pagado al 100%, es decir, se considera que el 40% de propiedad de Rentas Patio I SpA sobre las empresas adquiridas a la presente transacción, presenta un valor razonable igual al 40% del patrimonio económico perteneciente a Desarrollos Comerciales.

El patrimonio contable al 21 de enero de 2019 ascendió a M\$13.111.026. El precio pagado por el total de la transacción fue M\$23.680.988, originando una plusvalía ascendente a M\$10.569.962.

La Sociedad realizó una determinación del fair value los activos netos adquiridos y pasivos asumidos, de acuerdo con IFRS 3 e IFRS 13, mediante un ente independiente el cual asesora dicha transacción.

A continuación, se presenta la composición de los activos netos adquiridos:

Ajuste FV Activos Netos Adquiridos	M\$ (100%)
Centros Comerciales Operativos	224.254
Proyectos	14.623.804
Impuesto diferido (27%)	<u>(4.008.976)</u>
Total ajuste FV	<u>10.839.082</u>

El diferencial entre valor razonable y el costo de la inversión pre-existente que mantenía Rentas Patio I SpA, sobre Desarrollos Comerciales S.A. Con el fin de determinar el valor razonable de esa inversión, debemos considerar como que tanto el 60% adquirido como el 40% que ya se mantenía tienen el mismo fair value.

El patrimonio económico a valor justo al 21 de enero de 2019 por el 100%, asciende a M\$ 23.950.108, el cual se detalla a continuación:

Inversión pre-existente al 21.01.2019	M\$
Desarrollos Comerciales S. A. (Book value)	13.111.026
Desarrollos Comerciales S. A. (FV)	<u>10.839.082</u>
Patrimonio económico	<u>23.950.108</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.2) Combinaciones de Negocio Patio Comercial SpA (continuación)

Para efectos de la determinación de goodwill o potencial negative goodwill de esta transacción, aplicando en párrafo 32 de IFRS 3. Como consecuencia de este análisis se pudo observar que dicha operación genero un negative goodwill ascendente a M\$269.120. Este efecto se aplica por la valorización de los proyectos de la Sociedad adquirida.

	M\$
Patrimonio económico a valor justo	(23.950.108)
Valor pagado por el 100% de la Inversión	<u>23.680.988</u>
Negative goodwill	<u>(269.120)</u>

Asignación de la Plusvalía

Como se indica en la nota 13.1) Patio Comercial SpA producto de la transacción, mantenía un sobre precio por la diferencia entre el valor contable del patrimonio de esta Sociedad adquirida con el valor pagado por esta, el cual ascendencia a M\$10.839.082.

La Sociedad realizo la asignación del precio pagado "Purchase Price Allocation" (PPA), de acuerdo a IFRS 3 párrafo 45, mediante un ente independiente el cual asesoro dicha transacción. Producto de esto se asignaron los siguientes valores a las propiedades de inversión:

	M\$
Sobreprecio pagado antes de asignar	<u>10.839.082</u>
Valor asignado a propiedades de inversión	14.848.058
Impuesto diferido determinado	<u>(4.008.976)</u>
Total Goodwill asignado	<u>10.839.082</u>

Al 31 de diciembre de 2019 Patio Comercial SpA, presenta el total de la plusvalía generada por la transacción antes mencionada, asignada totalmente en los presentes estados financieros.

Adquisición de Patio Comercial II SpA y Subsidiarias y Rentas Patio V SpA

A continuación, se presenta el detalle de la adquisición de Patio Comercial II SpA y Subsidiarias y Rentas Patio V SpA:

Con fecha 31 de octubre de 2017 Patio Comercial SpA, manifestó al Fondo de Inversión Credicorp Patio Comercial I, su intención de ejercer la opción de compra sobre la totalidad de las acciones de propiedad del Fondo en las sociedades Patio Comercial II SpA y Rentas Patio V SpA.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.2) Combinaciones de Negocio Patio Comercial SpA (continuación)

Adquisición de Patio Comercial II SpA y Subsidiarias y Rentas Patio V SpA (continuación)

En virtud del ejercicio de la opción de compra antes mencionada, con fecha 31 de enero de 2018 el Fondo suscribió con Patio Comercial SpA un contrato de Compraventa de Acciones y Cesión de créditos. El precio por las acciones de Patio Comercial II SpA ascendió a la suma M\$6.754.019, el precio de las acciones de Rentas Patio V SpA ascendió a la suma de M\$2.256.408 y el precio por los créditos ascendió a la suma de M\$21.932.302 que corresponde al saldo insoluto de éstos, incluyendo capital y todos los reajustes e intereses devengados y no pagados a esa fecha.

El detalle de la adquisición es el siguiente:

Sociedades	Participación Adquirida %	Precio Pagado por Acciones M\$
Patio Comercial II SpA y Subsidiarias	100%	6.754.019
Rentas Patio V SpA	100%	2.256.408

A continuación, se presenta un resumen de los patrimonios netos al momento de la adquisición, ajustados a las políticas contables de Patio Comercial SpA:

Patio Comercial II SpA

**2018
M\$**

Capital pagado	3.480.712
Resultados acumulados	6.822.569
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.303.281
Participaciones no controladoras	-
Total activos	10.303.281

Rentas Patio V SpA

**2018
M\$**

Capital pagado	10.001
Resultados acumulados	5.261.243
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	5.271.244
Participaciones no controladoras	-
Total activos	5.271.244

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.2) Combinaciones de Negocio Patio Comercial SpA (continuación)

Adquisición de Patio Comercial II SpA y Subsidiarias y Rentas Patio V SpA (continuación)

El detalle de la adquisición es el siguiente: (continuación)

Los efectos derivados de la adquisición se presentan a continuación:

	Cargo M\$	Abono M\$
Inversión Rentas Patio V SpA	5.271.244	-
Inversión Patio Comercial II	10.303.281	-
Valor Cuota Fondo de Inversión Credicorp Capital - Patio Comercial I	6.040	-
Menor valor Fondo de Inversión Credicorp Capital - Patio Comercial I	6.024.044	-
Deudores Varios	-	9.010.427
Opción de compra Fondo de Inversión Credicorp Capital - Patio Comercial I	-	12.588.142
Inversión en Fondo de Inversión Credicorp Capital - Patio Comercial I	-	6.040
Total	<u>21.604.609</u>	<u>21.604.609</u>

13.2.1) El detalle de la adquisición es el siguiente:

De lo anterior y de acuerdo con IFRS 3, Patio Comercial SpA reconoce el actual valor libro del Patrimonio de las Sociedades adquiridas, lo que asciende al 100% del Patrimonio neto de estas.

13.2.2) Composición de la Plusvalía

Dado que la contraprestación transferida es mayor al valor neto de los importes en la fecha de adquisición de los activos identificables, esto de acuerdo con NIIF 3 párrafo 32 se considera una plusvalía, por lo que la diferencia entre ambos montos debe ser registrado como un activo en el estado de situación financiera de la Compañía a la fecha de adquisición.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.2) Combinaciones de Negocio Patio Comercial SpA (continuación)

Adquisición de Patio Comercial II SpA y Subsidiarias y Rentas Patio V SpA (continuación)

13.2.2) Composición de la Plusvalía (continuación)

	M\$
Patrimonio neto Patio Comercial II SpA	10.303.281
Patrimonio neto Rentas Patio V SpA	5.271.244
Valor Patrimonial Sociedades adquiridas	<u>15.574.525</u>
Acciones Rentas Patio V SpA	2.256.408
Acciones Patio Comercial II SpA	6.754.019
Opción de compra	12.588.142
Valor Pagado	<u>21.598.569</u>
Plusvalía determinada	<u>6.024.044</u>

Al ser un activo financiero y debido que Patio Comercial SpA, no tiene derecho a los retornos asociados por ejercer la opción de compra, el valor razonable de esta a esa fecha incluye como parte de la contraprestación pagada la adquisición de la participación no controlada.

13.2.3) Asignación de la Plusvalía

Patio Comercial SpA producto de la transacción, mantenía un sobre precio por la diferencia entre los valores contables de los patrimonios de las respectivas Sociedades adquiridas con el valor pagado por estas, el cual ascendía a M\$6.024.044.

La Sociedad realizó la asignación del precio pagado "Purchase Price Allocation" (PPA), de acuerdo a IFRS 3 párrafo 45, mediante un ente independiente el cual asesoró dicha transacción. Producto de esto se asignaron los siguientes valores a las propiedades de inversión:

	M\$
Sobrepago pagado antes de asignar	6.024.044
Valor asignado Rentas Patio V SpA	<u>(110.122)</u>
Goodwill asignado de Rentas Patio V SpA	<u>(110.122)</u>
Valor asignado Rentas Patio VI SpA	1.586.722
Valor asignado Rentas Patio VII SpA	179.984
Valor asignado Rentas Patio VIII SpA	554.681
Goodwill asignado de Patio Comercial II SpA	<u>2.321.387</u>
Total Goodwill asignado	<u>2.211.265</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Combinación de Negocios (continuación)

13.2) Combinaciones de Negocio Patio Comercial SpA (continuación)

Adquisición de Patio Comercial II SpA y Subsidiarias y Rentas Patio V SpA (continuación)

13.2.4) Efectos derivados del Goodwill asignado

Producto de la venta de Rentas Patio V SpA (ver nota 10) al 31 de diciembre de 2018 solo forman parte de la consolidación de Patio Comercial SpA, los efectos provenientes de Patio Comercial II SpA y Subsidiarias, los cuales se detallan a continuación:

	M\$
Propiedades de inversión	995.617
Pasivo por impuesto diferido (tasa 27%)	(268.817)
Revaluación determinada	2.184.366
Pasivo por impuesto diferido (tasa 27%)	(589.779)
Goodwill Opción de compra Patio Comercial II SpA	<u>2.321.387</u>

Al 31 de diciembre de 2018, Patio Comercial SpA presenta en sus estados de situación financiera un Goodwill no asignado, ascendente a M\$3.812.779, el cual ha sido evaluado mediante test de deterioro según lo requerido por IAS 36.

Nota 14 - Otros Activos no Financieros, no Corrientes

	2019 M\$	2018 M\$
Garantías por cobrar (*)	439.829	74.197
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo (**)	4.624.147	2.588.627
Pagare Uno Salud	24.775	30.828
Comisiones anticipadas	-	287.830
Gastos de habilitación (***)	<u>1.516.719</u>	<u>871.350</u>
Total	<u>6.605.470</u>	<u>3.852.832</u>

(*) Corresponde a garantías que Patio Comercial entrega por conceptos de arriendos de bodegas, además de las boletas en garantía solicitadas a las empresas constructoras en los procesos de construcción.

(**) Corresponde a la linealización (distribución equitativa de los ingresos fijos escalonados de los arriendo de locales a lo largo de su vigencia) de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales, cuya reversa se irá efectuando a medida que se acerque a las fechas de vencimientos de dichos contratos.

(***) Corresponde a gastos extraordinarios incurridos en habilitaciones de locales en los centros comerciales, los cuales serán indexados a las facturaciones futuras de los respectivos clientes. Estos gastos provienen principalmente de la Subsidiaria de Patio Comercial SpA, Carlos Valdovinos SpA, para dejar en operación locales comerciales y que se encuentran relacionados con el respectivo contrato de arriendo y de habilitación firmado por parte del cliente y el arrendador. Estos gastos serán recuperados en las futuras facturaciones por concepto de arriendo una vez se entregue dicho local habilitado al cliente.

Estos gastos de habilitación se amortizan en el período de duración de los contratos de arrendamientos con aquellos clientes que dieron origen a dichos desembolsos de efectivo. Estos costos no forman parte del modelo de valor razonable de dichos centros.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Activos Financieros, no Corrientes

	2019 M\$	2018 M\$
Opción de compra Pie Andino S.A. (15.1)	58.469	-
Prima de opción Pie Andino S.A. (15.1.2)	1.492.819	-
Cuotas FIP LV-Patio Renta Inmobiliaria I (3)	1.938.067	-
Retail Holding S.A. (2)	19.687	59.828
Derecho Forward (4)	575.100	-
DD3 Capital Partners S.A. (1)	1.344.335	1.157.078
Total	<u>5.428.477</u>	<u>1.216.906</u>

(1) Con fecha 12 de febrero de 2018, Grupo Patio SpA, por medio de la Subsidiaria Rentas Patio XI SpA, invirtió un monto de M\$ 1.156.878 en DD3 Capital Partners S.A. de CV, adquiriendo un 7,4% de participación en dicha Entidad. Al 31 de diciembre de 2019 la Administración realizó una revalorización de la inversión, la cual representa el valor razonable sobre dicha inversión, el cual asciende a M\$1.344.335.

(2) Retail Holding S.A.: Corresponde a una inversión sobre la cual no existe influencia significativa.

(3) Con fecha 27 de junio de 2019, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Grupo Patio SpA se acuerda aumentar el capital de Patio Comercial SpA desde la suma de M\$106.951.016 dividido en 6.190.033 acciones ordinarias, a la suma de 109.229.906. El aumento de capital ascendió a M\$2.278.890, dividido en 64.506 acciones de pago, de las cuales fueron pagadas mediante los siguientes aportes:

- En dominio, a costo tributario de 36.370 cuotas del Fondo de Inversión LV -Patio Renta Inmobiliaria I, valorizadas al 31 de diciembre de 2018 en M\$1.059.077.
- En dominio, a costo tributario de 6.924 cuotas del Fondo de Inversión LV -Patio Renta Inmobiliaria I, valorizadas al 29 de mayo de 2019 en M\$201.103.
- El Aporte en dinero de M\$1.018.710.

Con fecha 6 de junio de 2019 Patio Comercial SpA, compra 24.000 cuotas del Fondo de Inversión LV- Patio Renta Inmobiliaria I a un precio de M\$844.998.

(4) Con fecha 11 de octubre de 2019, Grupo Patio SpA y Larraín Vial Corredora de Bolsa, han convenido un Contrato de Compraventa y Arbitraje a Futuro en moneda extranjera el cual tiene vencimiento el 10 de enero de 2020 por un monto total de USD 8.000.000 equivalentes a M\$5.683.200.

En la misma fecha, Grupo Patio SpA y Larraín Vial Corredora de Bolsa, han convenido un Contrato de Compraventa y Arbitraje a Futuro en moneda extranjera el cual tiene vencimiento el 10 de enero de 2020 por un monto total de USD 7.000.000 equivalentes a M\$4.972.800.

Estos forward corresponden a coberturas por préstamos con empresas relacionadas, los cuales deberán ser pagados en moneda extranjera (USD).

15.1) Opción de Compra

Inmobiliaria Pie Andino SpA, es una Sociedad por acciones que nació producto de la división de Rentas Patio I SpA (subsidiaria de Patio Comercial SpA), la cual se acordó mediante Junta extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 1 de agosto de 2019.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Activos Financieros, no Corrientes (continuación)

15.1) Opción de Compra (continuación)

En esta misma instancia, se realizó un aumento de capital de Pie Andino a la cantidad de M\$10.856.031 y la creación de series de acciones.

Con fecha 13 de septiembre de 2019, el Fondo de Inversión Privado Mall Pie Andino (el Fondo), administrado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, el Fondo suscribió 16.400.460 acciones Serie A emitidas por Pie Andino SpA. Conforme a lo anterior, a esta fecha, el Fondo es propietario de esta cantidad de acciones, todas las cuales se encuentran suscritas y pagadas y que corresponden al 51,2% de las acciones de dicha Sociedad.

El Fondo de Inversión Privado Mall Pie Andino, otorga a Patio Comercial SpA las opciones que se detallan a continuación:

15.1.1) El Fondo otorga una opción irrevocable de compra a Patio Comercial, para adquirir el dominio de 16.400.460 acciones serie A de Pie Andino SpA, de su propiedad, que representan el 51,2% de las acciones de Pie Andino SpA, la "Opción de Compra".

- La Opción de Compra involucra el 100% de las acciones de propiedad del Fondo en Pie Andino a la fecha de compraventa de estas. En caso de que por cualquier motivo el Fondo incremente su participación en la Sociedad, ya sea en virtud de su concurrencia a un aumento de capital o la adquisición de acciones respecto a terceros, se entenderá que la presente opción de compra se extiende también a dichas acciones. Para estos efectos, el precio por el ejercicio de la opción deberá ajustarse al alza de la misma cantidad correspondiente al costo de adquisición de dichas acciones adicionales por parte del Fondo.
- Se incluye en la opción de compra y en el precio de las acciones, el total de las acciones o derechos que pudieren corresponder al Fondo, con motivo de cualquier fusión, división o transformación que experimente Pie Andino entre esta fecha y el día de celebración del eventual contrato de compraventa a celebrarse, para el caso de hacerse efectiva la opción de compra.
- Como consecuencia de lo anterior, el Fondo se obliga a vender, transferir las acciones que representen el 100% de las acciones de su propiedad en Pie Andino SpA a Patio Comercial SpA, en caso de ejercicio de la opción de compra. Se deja expresa constancia que la venta de Acciones deberá ser siempre por el total de las acciones de propiedad del Fondo en Pie Andino.

15.1.2) Las partes establecen que Patio Comercial SpA, deberá pagar al Fondo una prima trimestral equivalente a 6.000 Unidades de Fomento, con objeto de mantener vigente la opción de compra. En el caso de mora o simplemente retardo, por más de 30 días, en el pago de la prima antes señalada, el Fondo tendrá la facultada de dar por caducada la opción de compra, mediante el envío de carta certificada despachada por Notario Público, pudiendo Patio Comercial SpA, en todo caso, pagar la prima pendiente mientras no se haya verificado la notificación de caducidad de la opción de compra.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Activos Financieros, no Corrientes (continuación)

15.1) Opción de Compra (continuación)

- 15.1.3) Plazo de ejercicio de la Opción de Compra: La opción de compra, por la totalidad de las acciones, podrá ser ejercida a contar del día 9 de agosto de 2021 y hasta el 8 de marzo de 2022.
- 15.1.4) Ejercicio de la Opción: Deberá realizarse por Patio Comercial SpA, mediante una comunicación escrita dirigida al Fondo.
- 15.1.5) Precio: En el caso de ejercerse la opción de compra, el precio a pagar por Patio Comercial SpA al Fondo, el "Precio por Ejercicio de la Opción", ascenderá a 320.000 Unidades de Fomento, el cual deberá ser pagado al momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa, al contado y en dinero efectivo o mediante transferencia bancaria o cualquier otro mecanismo de libre disponibilidad y se pagará en pesos chilenos moneda de curso legal, correspondiente al día de su pago efectivo.
- 15.1.6) Metodología de Valuación:

De acuerdo con lo requerido con IFRS 13, se entiende como valor razonable de mercado, "el valor razonable corresponde al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de evaluación".

Dependiendo del tipo de activo, se determina el enfoque de valuación más acertado para el activo.

Hemos utilizado el enfoque de ingresos y el modelo binomial, para la evaluación del activo subyacente de la opción, el que considera la proyección de los flujos futuros descontados por una tasa de rentabilidad exigida.

A continuación, se presentan los principales inputs utilizados en la valorización del activo subyacente:

	Unidad de Medida	2019
Valor razonable de activos subyacentes	M\$	58.469
Precio de ejercicio opción	UF	320.000
Valor activo subyacente	UF	293.885
Tasa de descuento activo subyacente	%	5,6
Tasa libre de riesgo (BCU)	%	0,13
Volatilidad	%	5,58
Período remanente de la opción	Años	2,22

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes

A continuación, se presentan los conceptos que han sido agrupados dentro de otros pasivos financieros:

Corriente

	2019 M\$	2018 M\$
Bono público, corriente	2.940.212	-
Obligaciones con Bancos, corriente	173.155.527	146.206.046
Obligaciones por leasing, corriente	3.470.392	2.309.878
Total corriente	<u>179.566.131</u>	<u>148.515.924</u>

No Corriente

	2019 M\$	2018 M\$
Bono público, no corriente	90.346.325	-
Obligaciones con Bancos, no corriente	28.716.073	47.439.955
Obligaciones por leasing, no corriente	121.749.390	89.878.317
Total no corriente	<u>240.811.788</u>	<u>137.318.272</u>

- En relación con las obligaciones que se presentan en esta nota, la Sociedad y Subsidiarias tienen covenants financieros, que derivan únicamente de los bonos públicos "Serie C (BPATI-C)" y "Serie D (BPATI-D)", cuya fecha de emisión fue 28 de marzo de 2019 y 23 de mayo de 2019, respectivamente. El detalle de estos covenant se encuentra en la nota 35 "Contingencias y Restricciones".
- La Sociedad no posee pagos futuros mínimos por conceptos de subarrendamientos.
- Todas las obligaciones por arrendamientos financieros poseen opciones de compras estipuladas en cada uno de sus respectivos contratos.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

A continuación se detalla los pagos del arrendamiento mínimo futuro, por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

31 de diciembre de 2019

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	10.220.790	(6.750.398)	3.470.392
Entre un año y cinco años	34.795.472	(9.038.604)	25.756.868
Más de cinco años	163.856.300	(67.863.778)	95.992.522
Total	208.872.562	(83.652.780)	125.219.782

31 de diciembre de 2018

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	6.604.570	(4.294.692)	2.309.878
Entre un año y cinco años	29.202.656	(15.966.248)	13.236.408
Más de cinco años	120.503.155	(43.861.246)	76.641.909
Total	156.310.381	(64.122.186)	92.188.195

A continuación, se detalla los pagos de las obligaciones con Bancos mínimas futuras, por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

31 de diciembre de 2019

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	192.593.854	(19.438.327)	173.155.527
Entre un año y cinco años	5.559.660	(371.582)	5.188.078
Más de cinco años	40.703.442	(17.175.447)	23.527.995
Total	238.856.956	(36.985.356)	201.871.600

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

31 de diciembre de 2018

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	159.182.650	(12.976.604)	146.206.046
Entre un año y cinco años	50.558.508	(25.653.452)	24.905.056
Más de cinco años	30.078.315	(7.543.416)	22.534.899
Total	239.819.473	(46.173.472)	193.646.001

El gasto por intereses financieros, reconocidos en los resultados de los ejercicios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por conceptos de leasing asciende a M\$5.390.368 y M\$5.962.556, respectivamente.

El gasto por intereses financieros, reconocidos en los resultados de los ejercicios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por conceptos de obligaciones con Bancos asciende a M\$8.136.280 y M\$5.783.897, respectivamente

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.1) Obligaciones con el público al 31.12.2019

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Cupón Anual	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Vencimientos					Total M\$
									1 a 90 Días M\$	91 Días a 1 Año M\$	De 1 a 3 años M\$	De 3 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Bono público														
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	2,49%	2,37%	28.02.2044	Bono Serie C (BPATI-C)	522.458	1.567.375	6.269.499	10.449.163	21.487.585	40.296.080
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	2,92%	2,29%	15.08.2048	Bono Serie D	212.595	637.784	2.551.135	4.251.893	45.337.050	52.990.457
Total Bono público									735.053	2.205.159	8.820.634	14.701.056	66.824.635	93.286.537

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

El detalle de los préstamos y leasing financieros que devengan intereses, para el ejercicio terminado al por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días M\$	91 Días a 1 Año M\$	De 1 a 3 Años M\$	De 3 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Obligaciones con Bancos																	
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,25%	2,23%	13.06.2020	Compra terreno proyecto pucón Ansorena	-	1.325.859	-	-	-	1.325.859
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,07%	2,05%	18.12.2020	Terreno Talagante	-	4.247.970	-	-	-	4.247.970
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,07%	2,05%	18.12.2020	Centro Vicuña	-	1.192.753	-	-	-	1.192.753
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	UF	Al vencimiento	1,50%	1,49%	24.01.2020	Compra de Centros Korlaet Maquehue (Padre Las Casas II)	25.890.261	-	-	-	-	25.890.261
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	12.05.2020	Terreno San Javier	-	336.120	-	-	-	336.120
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	12.05.2020	Terreno Chillan Viejo	-	111.728	-	-	-	111.728
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	30.06.2020	Terreno LOTE N°2 Chillan Viejo	-	90.890	-	-	-	90.890
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	30.06.2020	Terreno LOTE N°1 Camilo Henríquez	-	251.607	-	-	-	251.607
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	12.05.2020	Terreno Camilo Henríquez	-	357.107	-	-	-	357.107
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12.05.2020	Terreno Camilo Henríquez	-	357.018	-	-	-	357.018
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12.05.2020	Terreno Camilo Henríquez	-	152.339	-	-	-	152.339
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	13.04.2020	Terreno Camilo Henríquez	186.121	-	-	-	-	186.121
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	16.03.2020	Terreno Camilo Henríquez	-	84.998	-	-	-	84.998
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12.05.2020	Terreno Camilo Henríquez	371.039	-	-	-	-	371.039

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,72%	1,71%	02.03.2020	Camilo Henríquez Terreno	222.077	-	-	-	-	222.077
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	23.03.2020	Camilo Henríquez Terreno	76.151	-	-	-	-	76.151
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12.05.2020	Camilo Henríquez Terreno	-	131.660	-	-	-	131.660
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12.05.2020	Camilo Henríquez Terreno	-	280.492	-	-	-	280.492
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,77%	1,76%	12.02.2020	Vicente Méndez Terreno	-	656.836	-	-	-	656.836
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	16.03.2020	Vicente Méndez Terreno	283.669	-	-	-	-	283.669
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,97%	1,95%	03.02.2020	Costanera Concepción Terreno	798.722	-	-	-	-	798.722
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,97%	1,95%	03.02.2020	Proyecto Marbella Puerto Montt	670.725	-	-	-	-	670.725
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	20.03.2020	Industrial	750.600	-	-	-	-	750.600
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,67%	1,66%	06.06.2022	Capital de trabajo	-	8.336.610	-	-	-	8.336.610
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97011000-3	Banco Internacional	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,78%	4,68%	03.01.2020	Capital de trabajo	2.827.881	-	-	-	-	2.827.881
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	97011000-3	Banco Internacional	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,01%	4,90%	31.03.2020	Crédito Banco Internacional	7.353.639	-	-	-	-	7.353.639
76.116.213-7	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	99301000-6	Banco Security	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,55%	2,52%	02.05.2020	Crédito Banco Security	-	1.699.850	-	-	-	1.699.850
76.116.213-7	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	99301000-6	Banco Security	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,32%	2,30%	21.05.2020	Crédito Banco Security	-	1.847.676	-	-	-	1.847.676

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.116.213-7	Desarrollos Comerciales S.A. Inmb e Inver. Discovery	Chile	99.301.000-6	Banco Security	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,56%	2,53%	01.07.2020	Crédito Banco Security Compra Terreno Proyecto Labranza II	-	991.548	-	-	-	991.548
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,32%	2,30%	06.01.2020	Proyecto Labranza II	325.601	-	-	-	-	325.601
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	23.03.2020	Proyecto Labranza II	227.401	-	-	-	-	227.401
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,89%	2,85%	03.02.2020	Proyecto Labranza II	332.092	-	-	-	-	332.092
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	23.03.2020	Proyecto Labranza II	127.913	-	-	-	-	127.913
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,89%	2,85%	08.11.2020	Proyecto Propiedad Da Carla	-	2.058.649	-	-	-	2.058.649
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,78%	2,75%	08.11.2020	Proyecto Terreno Marval	-	1.256.699	-	-	-	1.256.699
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,78%	2,75%	08.11.2020	Proyecto Terreno Marval	-	1.342.583	-	-	-	1.342.583
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,89%	2,85%	08.11.2020	Proyecto Terreno Villarrica	-	1.215.508	-	-	-	1.215.508
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	3,39%	3,34%	26.12.2020	Compra Centro Calama RPI	-	2.514.527	-	-	-	2.514.527
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,51%	2,48%	22.04.2020	Compra Centro Santa Cruz	-	301.242	-	-	-	301.242
76.248.372-6	Itda Inmb e Inver. Discovery	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,51%	2,48%	22.04.2020	Compra Centro Santa Cruz	-	956.430	-	-	-	956.430
76.179.664-k	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,28%	4,20%	02.03.2020	Préstamos Corpbanca	2.137.593	-	-	-	-	2.137.593
76.179.664-k	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,37%	2,34%	10.03.2020	Préstamos Corpbanca	1.317.458	-	-	-	-	1.317.458

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.179.664-k	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,41%	2,38%	03.01.2020	Préstamos Corpbanca	1.062.254	-	-	-	-	1.062.254
76.179.664-k	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	1,52%	1,51%	10.03.2020	Préstamos Corpbanca	2.552.569	-	-	-	-	2.552.569
76.179.664-k	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	1,52%	1,51%	10.03.2020	Préstamos Corpbanca	752.328	-	-	-	-	752.328
76.179.664-k	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	1,55%	1,54%	12.05.2020	Préstamos Corpbanca	-	417.059	-	-	-	417.059
76.179.664-k	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	1,52%	1,51%	16.01.2020	Préstamos Corpbanca	449.026	-	-	-	-	449.026
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	97.018.000-1	Scotiabank Chile	Chile	UF	Al vencimiento	2,43%	2,40%	14.08.2020	Illapel Hipotecario BCI	2.327.907	3.517.726	-	-	-	5.845.633
76.179.644-5	Rentas Patio III SpA	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Mensual	5,75%	5,60%	20.10.2032	Con Con Hipotecario BCI El Salto	36.064	110.618	313.462	342.320	1.675.313	2.477.777
76.179.644-5	Rentas Patio III SpA	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Mensual	5,75%	5,60%	20.10.2032	Hipotecario BCI El Salto	13.457	41.275	116.964	127.732	625.117	924.545
76.179.652-6	Carlos Valdovinos SPA	Chile	96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,25%	5,12%	01.12.2044	Crédito Hipotecario Centro Comercial	118.892	365.923	1.047.174	1.159.793	21.227.565	23.919.347
76.179.652-7	Carlos Valdovinos SPA	Chile	91.464.000-6	Inmobiliaria Miraflores S.A	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,59%	4,50%	01.11.2021	Bodega Miraflores	22.475	68.959	87.500	-	-	178.934
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,66%	2,63%	27.01.2020	Préstamo Security	2.289.985	-	-	-	-	2.289.985
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,04%	2,02%	14.01.2020	Préstamo Security	654.091	-	-	-	-	654.091
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,27%	2,24%	20.04.2020	Préstamo Security	-	1.336.229	-	-	-	1.336.229
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	UF	Al vencimiento	1,76%	1,74%	27.03.2020	Préstamo Santander	7.078.846	-	-	-	-	7.078.846
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	UF	Al vencimiento	1,76%	1,74%	27.03.2020	Préstamo Santander	7.078.846	-	-	-	-	7.078.846
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	UF	Al vencimiento	2,98%	2,94%	31.05.2020	Préstamo Internacional	-	3.719.538	-	-	-	3.719.538
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.099-9	BTG Pactual	Chile	UF	Al vencimiento	3,93%	3,87%	18.06.2020	Préstamo BTG	-	18.426.712	-	-	-	18.426.712
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.099-9	BTG Pactual	Chile	UF	Al vencimiento	3,93%	3,87%	18.06.2020	Préstamo BTG	-	24.096.469	-	-	-	24.096.469

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.952.000-K	Banco Penta	Chile	UF	Al vencimiento	0,89%	0,88%	08.01.2020	Préstamo Penta	1.618.583	-	-	-	-	1.618.583
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.952.000-K	Banco Penta	Chile	UF	Al vencimiento	4,18%	4,10%	22.01.2020	Préstamo Penta	1.255.119	-	-	-	-	1.255.119
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	97.952.000-K	Banco Penta	Chile	UF	Al vencimiento	8,39%	8,08%	02.01.2020	Préstamo Penta	1.805.553	-	-	-	-	1.805.553
	Desarrollos y Bodegas SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	01.06.2020	Préstamo Security Compra Propiedad - Francisco de Aguirre 3727	-	1.746.835	-	-	-	1.746.835
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	23.03.2020	Compra Propiedad - A Monroy 2441 - Fco de Aguirre 3711	631.947	-	-	-	-	631.947
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	23.03.2020	Compra Propiedad - Francisco de Aguirre 3727 (Diferencia)	1.154.867	-	-	-	-	1.154.867
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	13.04.2020	Prórroga Propiedades	-	147.257	-	-	-	147.257
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,01%	2,00%	15.01.2020	Alonso de Monroy 2455	2.201.717	-	-	-	-	2.201.717
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	01.06.2020	Alonso de Monroy 2465	-	793.576	-	-	-	793.576
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	07.06.2020	Alonso de Cordova 2458	-	461.354	-	-	-	461.354
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	07.06.2020	Alonso de Monroy 2495 y 2479	-	1.321.208	-	-	-	1.321.208
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	23.06.2020	Alonso de Monroy 2425	-	1.057.105	-	-	-	1.057.105
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,53%	1,52%	18.11.2019	Alonso de Monroy 2425	926.157	-	-	-	-	926.157
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,01%	1,00%	06.09.2019	Nuevo capital	1.158.542	-	-	-	-	1.158.542
76.763.884-1	De Aguirre SpA Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	97.952.000-K	Banco Penta	Chile	UF	Al vencimiento	0,67%	0,67%	05.01.2020	Capital de trabajo	1.279.957	-	-	-	-	1.279.957
76.763.884-1	De Aguirre SpA Patio Self Storage SpA	Chile	97.952.000-K	Banco Penta	Chile	UF	Al vencimiento	0,67%	0,67%	18.01.2020	Capital de trabajo Préstamo OP. 507801	431.477	-	-	-	-	431.477
76.596.641-8	SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,45%	2,43%	19.02.2020		216.849	-	-	-	-	216.849

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Fecha Vencimiento o Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,45%	2,43%	19.02.2020	Préstamo OP. 477042	485.726	-	-	-	-	485.726
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,45%	2,43%	19.02.2020	Préstamo OP. 511282	354.086	-	-	-	-	354.086
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,45%	2,43%	19.02.2020	Préstamo OP. 514935	272.132	-	-	-	-	272.132
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,45%	2,43%	19.02.2020	Préstamo OP. 516347	208.454	-	-	-	-	208.454
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,45%	2,43%	19.02.2020	Préstamo OP. 535790	267.849	-	-	-	-	267.849
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,45%	2,43%	04.12.2021	Préstamo OP. 568610	-	-	-	1.993.133	-	1.993.133
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	5,02%	4,91%	19.02.2020	Préstamo OP. 519717	311.042	-	-	-	-	311.042
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	5,02%	4,91%	19.02.2020	Préstamo OP. 522569	331.651	-	-	-	-	331.651
76.596.641-8	Patio Self Storage SpA	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	5,02%	4,91%	19.02.2020	Préstamo OP. 528226	181.594	-	-	-	-	181.594
Subtotal obligaciones con Bancos												83.428.985	89.726.542	1.565.100	3.622.978	23.527.995	201.871.600

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Fecha Vencimiento o Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones por Leasing																	
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,86%	5,71%	25.10.2034	Leasing Metlife Valle Grande	34.248	60.060	173.899	194.101	1.342.458	1.804.766
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,86%	5,71%	25.10.2034	Leasing Metlife Colombia	14.448	25.338	73.364	81.886	566.349	761.385
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	6,13%	5,96%	25.11.2034	Leasing Metlife Lo Blanco	29.023	50.071	145.512	163.171	1.158.424	1.546.201
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,69%	4,59%	20.01.2042	Leasing Principal Terpel	3.637	11.029	31.605	34.614	472.936	553.821
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,80%	4,70%	25.06.2044	Leasing Principal Ovalle	12.382	37.450	107.395	117.466	1.942.008	2.216.701
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,96%	4,85%	20.07.2040	Leasing Principal Torres del Puerto	3.462	10.511	30.143	33.082	400.136	477.334
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,96%	4,85%	20.07.2040	Leasing Principal Shel Colon II	4.667	14.141	40.640	44.602	539.502	643.552
76.410.334-3	Rentas Patio VII SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,01%	5,85%	20.01.2042	Leasing Principal Huechuraba	30.706	93.119	270.958	302.009	4.550.633	5.247.425
76.410.334-3	Rentas Patio VII SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,97%	4,86%	25.07.2039	Leasing Metlife Conventry	6.358	19.225	55.175	60.405	1.011.024	1.152.187
76.410.336-K	Rentas Patio VIII SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,32%	6,14%	20.10.2033	Leasing Principal C. del Este	49.337	151.079	438.853	492.279	3.009.852	4.141.400
76.410.336-K	Rentas Patio VIII SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	7,17%	6,94%	20.10.2033	Leasing Principal P. de Valdivia	5.304	16.275	47.794	54.374	346.548	470.295
76.410.337-8	Centros Comerciales III	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,86%	5,71%	25.10.2034	Leasing Metlife Ciudad del Sol	16.574	20.357	58.941	65.788	455.011	616.671
76.410.337-8	Centros Comerciales III	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,86%	5,71%	20.01.2042	Leasing Principal Satellite	14.196	43.042	123.344	135.088	1.845.715	2.161.385
76.410.337-8	Centros Comerciales III	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	6,13%	5,96%	20.01.2042	Leasing Principal Rahue	13.626	41.313	118.390	129.663	1.771.594	2.074.586
76.410.337-8	Centros Comerciales III	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,69%	4,59%	20.07.2044	Leasing Principal Santiago Downtown	26.371	79.759	228.724	250.172	4.162.691	4.747.717

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones por Leasing																	
76.410.337-8	Centros Comerciales III SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,70%	4,80%	20.04.2042	Leasing Principal Berta Correa	18.772	56.903	163.005	178.421	2.482.079	2.899.180
76.410.337-8	Centros Comerciales III SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,85%	4,96%	25.06.2044	Leasing Prncial Los Carreras	15.106	45.689	131.021	143.306	2.369.226	2.704.348
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.588.080-1	Principal	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,71%	4,87%	20.04.2042	Leasing Alerce	13.925	42.209	120.908	132.328	1.839.856	2.149.226
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,72%	4,87%	05.12.2038	Leasing Barrio Ingles	19.057	58.641	167.726	185.623	1.989.512	2.420.559
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,72%	4,87%	05.12.2038	Leasing La Chimba	25.064	77.125	220.594	244.133	2.616.622	3.183.538
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,72%	4,87%	05.12.2038	Leasing Padre de las Casas	12.933	39.798	113.831	125.977	1.350.226	1.642.765
77.070.383-2	Centros Comerciales IV SpA	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,71%	4,87%	01.10.2036	Leasing Los Notros	42.924	76.390	217.368	238.782	1.979.776	2.555.240
77.070.383-2	Centros Comerciales IV SpA	Chile	96.588.080-1	Principal	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,72%	4,87%	20.04.2042	Leasing Andalue	18.869	57.196	163.850	179.344	2.494.930	2.914.189
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,24%	4,87%	20.09.2044	Leasing CP Mall Villa Alemana	8.016	24.241	69.523	76.040	1.281.693	1.459.513
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,76%	4,87%	20.07.2044	Leasing Principal Rudecindo Ortega	28.904	42.669	127.747	134.842	2.270.217	2.604.379
76.321.675-6	Inversiones Proulx Vecinales SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,80%	4,91%	20.09.2044	Leasing Principal Bustamante	7.890	23.859	68.426	74.841	1.261.479	1.436.495
76.321.675-6	Inversiones Proulx Vecinales SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,80%	4,91%	20.09.2044	Leasing Principal Santa Luisa	2.660	8.044	23.070	25.232	425.305	484.311
76.179.659-3	Rentas Patio II SpA	Chile	99.012.000-5	Nacional Seguros S.A.	Chile	UF	Mensual	4,91%	5,02%	05.08.2045	Leasing Consorcio Quilicura	17.923	55.076	156.920	172.698	3.196.978	3.599.595
76.179.659-3	Rentas Patio II SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,84%	4,95%	25.07.2039	Leasing Metlife Tobalaba	11.937	36.105	103.619	113.440	1.898.704	2.163.805
76.179.652-6	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	5,28%	5,41%	25.01.2042	Leasing Bodega Sumar Principal	8.824	26.758	78.155	87.482	1.350.286	1.551.505

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2019 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones por Leasing (continuación)																	
76.179.652-8	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,09%	4,17%	01.12.2044	Leasing Cine	(18.534)	4.160	96.249	104.283	1.653.987	1.840.145
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	99.289.000-2	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,02%	6,19%	25.10.2034	Leasing Metlife Llanquihue	9.244	16.211	46.939	52.392	362.356	487.142
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,93%	5,04%	20.04.2042	Leasing Principal Consistorial	33.893	102.736	294.311	322.143	4.481.459	5.234.542
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,93%	5,04%	20.04.2042	Leasing Principal San Pedro	17.946	54.399	155.828	170.551	2.371.578	2.770.302
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	99.289.000-2	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,02%	6,19%	25.07.2044	Leasing Metlife Eucaliptus	17.726	23.725	68.212	74.472	1.766.232	1.950.367
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	99.289.000-2	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,86%	4,97%	25.07.2044	Leasing Metlife Colon Puerto	18.643	24.952	71.739	78.323	1.857.554	2.051.211
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,89%	5,00%	20.07.2044	Leasing Principal La Cantera	14.750	44.613	127.937	139.934	2.328.463	2.655.697
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional Gama Leasing Operativo SpA	Chile	UF	Mensual	3,23%	3,27%	01.10.2020	Leasing Depto Alsacia	11.437	31.095	-	-	-	42.532
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	99.525.100-0	Tanner Servicios Financieros S.A.	Chile	UF	Mensual	4,59%	4,69%	30.06.2020	Leasing Vehiculos	10.575	10.363	-	-	-	20.938
76.103.415-4	Desarrollo S.A. Patio Industrial	Chile	96.667.560-8	Banco Internacional	Chile	UF	Mensual	4,19%	4,35%	01.02.2021	Leasing Tanner	25.419	14.696	3.194	-	-	43.309
76.962.962-9	SpA Patio Residencial	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	UF	Mensual	2,70%	2,77%	11.10.2024	Leasing La Negra	128.237	190.772	9.385.225	-	-	9.704.234
76.911.662-1	SpA Inmobiliaria y Constructora	Chile	96.812.960-0	Penta	Chile	UF	Mensual	4,59%	4,69%	20.04.2047	Leasing Penta	12.641	37.925	151.692	252.820	5.900.219	6.355.297
76.517.686-7	Bicentenario SpA Inmobiliaria Los Militares	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	UF	Mensual	5,12%	5,24%	05.01.2020	Leasing	35.932	134.613	12.525	-	-	183.070
76.200.792-4	Apoquindo S.A.	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A. Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,05%	5,14%	05.07.2045	Leasing Los Militares	147.704	453.874	1.987.715	4.018.695	22.888.934	29.496.922
Subtotal obligaciones por Leasing												982.756	2.487.636	16.272.066	9.484.802	95.992.522	125.219.782
Total Pasivo Financiero												84.411.741	92.214.178	17.837.166	13.107.780	119.520.517	327.091.382

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos																	
76.179.652-6	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal Cía de Seguros de Vida Consorcio Nacional Seguros S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	5,12%	5,24%	01.12.2044	Crédito Hipotecario Centro Comercial	110.003	338.563	1.491.719	1.738.720	20.060.169	23.739.174
76.179.659-3	Rentas Patio II SpA	Chile	99.012.000-5	Cía de Seguros de Vida Consorcio Nacional Seguros S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	2,90%	2,94%	10.10.2018	Proyecto Ampliación Quilicura	330.320	-	-	-	-	330.320
76.179.659-3	Rentas Patio II SpA	Chile	99.012.000-5	Cía de Seguros de Vida Consorcio Nacional Seguros S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	2,90%	2,94%	10.10.2018	Proyecto Ampliación Quilicura	112.335	-	-	-	-	112.335
76.179.644-5	Rentas Patio III SpA	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Mensual	5,60%	5,75%	20.10.2032	Hipotecario BCI Con Con	33.614	103.131	292.181	319.072	1.802.650	2.550.648
76.179.644-5	Rentas Patio III SpA	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Mensual	5,60%	5,75%	20.10.2032	Hipotecario BCI El Salto	12.542	38.482	109.023	119.056	672.480	951.583
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Compra Terreno Pie Andino	-	9.927.447	-	-	-	9.927.447
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Compra Terreno Pie Andino	-	166.671	-	-	-	166.671
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Compra Terreno Pie Andino	-	5.009.528	-	-	-	5.009.528
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Compra Terreno Pie Andino	-	2.039.429	-	-	-	2.039.429
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Compra Terreno Pie Andino	-	927.941	-	-	-	927.941
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Terreno Pie Andino EP 4	-	1.023.079	-	-	-	1.023.079
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Terreno Pie Andino EP 5	-	700.437	-	-	-	700.437
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Terreno Pie Andino EP 6	-	554.834	-	-	-	554.834
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,55%	4,65%	01.07.2019	Terreno Pie Andino EP 7	-	435.705	-	-	-	435.705
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	4,04%	4,12%	01.07.2019	Terreno Pie Andino EP 8	-	668.112	-	-	-	668.112

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	UF	Al vencimiento	4,87%	4,98%	27.03.2019	Financiamiento Proyectos	22.615	-	14.595.186	-	-	14.617.801
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	UF	Al vencimiento	4,14%	4,22%	16.05.2019	Financiamiento Proyectos Terreno Mini Mall Angol	-	961.352	-	-	-	961.352
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,14%	4,22%	16.05.2019	Proyectos Terreno Talagante	-	4.020.791	-	-	-	4.020.791
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,23%	5,36%	05.06.2019	Maquehue (Padre Las Casas II) Terreno	-	337.234	-	-	-	337.234
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,23%	5,36%	05.06.2019	San Javier Terreno	-	112.098	-	-	-	112.098
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	3,39%	3,44%	05.06.2019	Chillan Viejo Terreno LOTE N°2	-	91.244	-	-	-	91.244
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	3,92%	3,99%	18.06.2019	Chillan Viejo Terreno LOTE N°1	-	252.307	-	-	-	252.307
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,39%	3,44%	05.06.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	348.083	-	-	-	348.083
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,92%	3,99%	18.06.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	347.773	-	-	-	347.773
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,23%	5,36%	19.04.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	153.885	-	-	-	153.885
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,82%	2,86%	03.05.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	181.658	-	-	-	181.658
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,92%	3,99%	18.06.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	82.796	-	-	-	82.796
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,80%	1,81%	04.02.2019	Camilo Henríquez Terreno	360.971	-	-	-	-	360.971
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,81%	1,83%	04.03.2019	Camilo Henríquez Terreno	216.300	-	-	-	-	216.300
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,68%	2,71%	01.04.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	74.354	-	-	-	74.354

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,36%	3,41%	05.06.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	128.294	-	-	-	128.294
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,92%	3,99%	18.06.2019	Camilo Henríquez Terreno	-	273.228	-	-	-	273.228
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,80%	1,81%	15.02.2019	Vicente Méndez Terreno	639.478	-	-	-	-	639.478
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,48%	2,51%	03.05.2019	Vicente Méndez Terreno	-	280.253	-	-	-	280.253
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,90%	2,94%	02.01.2019	Costanera Concepción Terreno	776.948	-	-	-	-	776.948
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,18%	3,23%	04.02.2019	Marbella Terreno	651.000	-	-	-	-	651.000
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.018.000-1	Scotiabank Chile	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,04%	5,16%	31.01.2019	Compra Terreno Los Batros	1.411.052	-	-	-	-	1.411.052
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.018.000-1	Scotiabank Chile	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,36%	2,39%	14.08.2020	Proyecto Illapel	-	-	5.588.603	-	-	5.588.603
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.952.000-K	Banco Penta	Chile	UF	Al vencimiento	7,08%	7,31%	10.01.2019	Compra Terreno Chimbarongo	1.549.149	-	-	-	-	1.549.149
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Al vencimiento	3,62%	3,68%	26.01.2019	Refinanciamiento Chimbarongo	1.208.920	-	-	-	-	1.208.920
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	5,21%	5,34%	03.07.2019	Línea de Crédito Proyectos	37.421	49.893	-	-	-	87.314
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	6,04%	6,21%	15.12.2019	Línea de Crédito Proyectos	32.314	101.051	-	-	-	133.365
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	76.807.924-2	BTG Pactual Chile Asesoría Financiera Ltda.	Chile	UF	Al vencimiento	6,02%	6,19%	04.10.2019	Capital de Trabajo	-	3.496.429	-	-	-	3.496.429
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	76.807.924-2	BTG Pactual Chile Asesoría Financiera Ltda.	Chile	UF	Al vencimiento	6,02%	6,19%	04.10.2019	Capital de Trabajo	-	3.496.429	-	-	-	3.496.429

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
76.179.664-K	El Morro S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,59%	4,69%	05.03.2019	Préstamos Corpbanca	2.138.239	-	-	-	-	2.138.239
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,00%	3,04%	17.05.2019	Compra Terreno Proyecto Labranza II	-	314.714	-	-	-	314.714
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	0,37%	0,37%	01.04.2019	Proyecto Labranza II	-	220.732	-	-	-	220.732
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,80%	1,81%	04.02.2019	Proyecto Labranza II	321.891	-	-	-	-	321.891
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,04%	2,06%	03.04.2019	Proyecto Labranza II	-	124.658	-	-	-	124.658
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,85%	2,89%	08.11.2019	Propiedad Da Carla	-	2.006.684	-	-	-	2.006.684
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,75%	2,78%	09.11.2019	Proyecto Terreno Marval	-	1.224.991	-	-	-	1.224.991
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,75%	2,78%	09.11.2019	Proyecto Terreno Marval	-	1.308.709	-	-	-	1.308.709
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,85%	2,89%	09.11.2019	Proyecto Terreno Villarrica	1.182.729	-	-	-	-	1.182.729
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	3,34%	3,39%	26.12.2019	Compra Centro Calama RPI	2.448.785	-	-	-	-	2.448.785
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Chile	UF	Al vencimiento	3,13%	3,22%	28.06.2019	Capital de Trabajo	2.772.702	2.741.894	-	-	-	5.514.596
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	97.036.000-k	Banco Santander	Chile	UF	Al vencimiento	2,22%	2,27%	30.05.2019	Capital de Trabajo	12.431.379	8.287.586	-	-	-	20.718.965
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,22%	2,27%	30.05.2019	Capital de Trabajo	12.431.379	8.287.586	-	-	-	20.718.965
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	76.362.099-9	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Al vencimiento	3,40%	3,51%	01.02.2020	Capital de Trabajo	950.832	2.852.497	390.898	-	-	4.194.227
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	76.362.099-9	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Al vencimiento	3,40%	3,51%	01.02.2020	Capital de Trabajo	633.888	1.901.665	260.598	-	-	2.796.151
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	76.362.099-9	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Al vencimiento	2,85%	2,93%	19.05.2019	Capital de Trabajo	1.790.770	974.975	-	-	-	2.765.745

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días M\$	91 Días a 1 Año M\$	De 1 a 3 Años M\$	De 3 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	Total M\$
Obligaciones con Bancos (continuación)																	
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	76.362.099-9	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Al vencimiento	2,85%	2,93%	19.05.2019	Capital de Trabajo	1.790.770	974.975	-	-	-	2.765.745
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	76.362.099-9	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Al vencimiento	2,85%	2,93%	19.05.2019	Capital de Trabajo	895.385	487.487	-	-	-	1.382.872
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	96.465.000-4	Credicorp Capital Chile S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	5,50%	5,79%	06.05.2019	Capital de Trabajo	9.023.868	3.609.547	-	-	-	12.633.415
76.951.405-8	Rio Baker Spa. Patio Self Storage Spa.	Chile	96.667.560-8	Tanner Servicios Financieros S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,70%	4,91%	28.11.2019	Capital de Trabajo	-	11.073.821	-	-	-	11.073.821
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	3,60%	3,72%	22.05.2019	Préstamo OP. 507801	-	210.130	-	-	-	210.130
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	3,60%	3,72%	22.05.2019	Préstamo OP. 477042	-	470.676	-	-	-	470.676
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	3,60%	3,72%	22.05.2019	Préstamo OP. 511282	-	343.115	-	-	-	343.115
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	3,60%	3,72%	22.05.2019	Préstamo OP. 514935	-	263.700	-	-	-	263.700
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	3,60%	3,72%	22.05.2019	Préstamo OP. 516347	-	201.995	-	-	-	201.995
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	3,60%	3,72%	22.05.2019	Préstamo OP. 535790	-	259.550	-	-	-	259.550
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	3,85%	3,99%	04.12.2021	Préstamo OP. 568610	-	1.940.706	-	-	-	1.940.706
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,93%	6,27%	22.05.2019	Préstamo OP. 519717	-	307.656	-	-	-	307.656
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,93%	6,27%	22.05.2019	Préstamo OP. 522569	-	328.040	-	-	-	328.040
76.596.641-8	Patio Self Storage Spa.	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,93%	6,27%	22.05.2019	Préstamo OP. 528226	-	179.617	-	-	-	179.617
76.763.884-1	Inmob. y Const. Fco. de Aguirre SpA	Chile	96.683.120-0	Cia. De Seguros Generales Penta Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	6,96%	7,43%	10.01.2019	Capital de Trabajo	1.234.444	-	-	-	-	1.234.444
76.763.884-1	Inmob. y Const. Fco. de Aguirre SpA	Chile	96.683.120-0	Cia. De Seguros Generales Penta Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	8,04%	8,67%	10.01.2019	Capital de Trabajo	420.357	-	-	-	-	420.357
76.763.884-1	Inmob. y Const. Fco. de Aguirre SpA	Chile	97.023.000-9	Banco Itau	Chile	UF	Al vencimiento	4,45%	4,64%	13.03.2019	Capital de Trabajo	614.206	-	-	-	-	614.206
Subtotal obligaciones con Bancos												58.586.606	87.620.617	22.728.208	2.176.848	22.534.899	193.646.778

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones por Leasing																	
76.179.652-6	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A. Cia. de Seguros de Vida	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	5,28%	5,41%	25.01.2042	Leasing Bodega Sumar Principal	8.359	24.581	110.748	131.713	1.268.262	1.543.663
76.179.659-3	Rentas Patio II SpA	Chile	99.012.000-5	Consorcio Nacional Seguros S.A.	Chile	UF	Mensual	4,91%	5,02%	05.08.2045	Leasing Consorcio Quilicura	16.636	51.120	223.875	258.475	3.022.626	3.572.732
76.179.659-3	Rentas Patio II SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,84%	4,95%	25.07.2039	Leasing Metlife Tobalaba	11.372	33.549	147.674	169.775	1.789.479	2.151.849
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,71%	5,86%	25.10.2034	Leasing Metlife Valle Grande	18.374	55.302	159.923	178.997	1.404.186	1.816.782
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,71%	5,86%	25.10.2034	Leasing Metlife Colombia	7.752	23.330	67.468	75.514	592.391	766.455
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,71%	5,86%	25.10.2034	Leasing Metlife C.del Sol	6.228	18.744	54.204	60.669	475.933	615.778
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,96%	6,13%	25.11.2034	Leasing Metlife Lo Blanco	15.291	45.994	133.486	150.131	1.209.618	1.554.520
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,59%	4,69%	20.01.2042	Leasing Principal C. Satélite	21.305	39.995	114.391	125.806	1.864.374	2.165.871
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,59%	4,69%	20.01.2042	Leasing Principal Rahue	12.934	38.389	109.797	120.754	1.789.503	2.071.377
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,59%	4,69%	20.01.2042	Leasing Principal Terpel	3.453	10.248	29.311	32.236	477.717	552.965
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,72%	4,82%	20.04.2042	Leasing Principal Berta Correa	17.826	52.889	151.214	166.213	2.505.546	2.893.688
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,70%	4,80%	25.06.2044	Leasing Principal Los Carreras	14.394	42.474	121.520	133.573	2.378.169	2.690.130
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,70%	4,80%	25.06.2044	Leasing Principal Ovalle	11.799	34.815	99.608	109.487	1.949.338	2.205.047
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,70%	4,80%	20.07.2044	Leasing Principal Stgo Downton	25.128	74.148	212.139	233.180	4.177.600	4.722.195
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,85%	4,96%	20.07.2040	Leasing Principal Torres del Puerto	3.278	9.758	27.934	30.775	406.079	477.824

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones por Leasing (continuación)																	
76.410.337-8	Rentas Patio VI SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,85%	4,96%	20.07.2040	Leasing Principal Shel Colon II	4.419	13.156	37.661	41.491	547.484	644.211
76.410.334-3	Rentas Patio VII SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,85%	6,01%	20.01.2042	Leasing Principal Huechuraba	29.094	85.736	248.830	278.886	4.581.776	5.224.322
76.410.334-3	Rentas Patio VII SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,86%	4,97%	25.07.2039	Leasing Metlife Conventry	6.055	17.864	51.148	56.277	1.014.474	1.145.818
76.410.336-K	Rentas Patio VIII SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,14%	6,32%	20.10.2033	Leasing Principal C. del Este	46.018	138.765	402.614	452.828	3.177.098	4.217.323
76.410.336-K	Rentas Patio VIII SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,94%	7,17%	20.10.2033	Leasing Principal P. de Valdivia	4.926	14.841	43.523	49.670	364.740	477.700
76.321.675-6	Inversiones Proulx Vecinales SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,80%	4,91%	20.09.2044	Leasing Principal Bustamante	7.520	22.180	63.463	69.759	1.265.513	1.428.435
76.321.675-6	Inversiones Proulx Vecinales SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,80%	4,91%	20.09.2044	Leasing Principal Santa Luisa	2.535	7.478	21.396	23.519	426.665	481.593
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,02%	6,19%	25.10.2034	Leasing Metlife Llanquihue	4.960	14.927	43.166	48.315	379.017	490.385

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes 31.12.2018 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento o Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$												
Obligaciones por Leasing (continuación)																	
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,93%	5,04%	20.04.2042	Leasing Principal Consistorial	32.185	95.492	273.021	300.101	4.523.825	5.224.624
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,93%	5,04%	20.04.2042	Leasing Principal San Pedro	17.042	50.566	144.562	158.887	2.394.033	2.765.090
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,02%	6,19%	25.07.2044	Leasing Metlife Eucaliptus	7.580	22.065	63.236	69.507	1.756.776	1.919.164
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,86%	4,97%	25.07.2044	Leasing Metlife Colon Puerto Varas	7.972	23.206	66.506	73.101	1.847.609	2.018.394
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,00%	4,89%	20.07.2044	Leasing Principal La Cantera	14.056	41.475	118.660	130.429	2.336.801	2.641.421
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,76%	4,87%	20.07.2044	Leasing Principal Rudecindo Ortega	12.672	39.628	113.562	125.076	2.282.878	2.573.816
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda.	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,24%	4,32%	20.09.2044	Leasing Principal Mall Villa Alemana	7.641	22.536	64.480	70.877	1.285.791	1.451.325
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional Tanner Servicios	Chile	UF	Mensual	4,17%	4,33%	01.10.2019	Leasing Principal Militares	18.289	32.605	37.655	-	-	88.549
76.103.415-4	Gestión y Desarrollo S.A.	Chile	96.667.560-8	Financieros S.A. Compañía de seguros de Vida	Chile	UF	Mensual	4,19%	4,35%	01.02.2019	Leasing Tanner	27	-	-	-	-	27
76.200.792-4	Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A.	Chile	99.012.000-5	Consorcio Nacional S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	4,80%	4,91%	05.07.2045	Leasing Edificio Los Militares	137.094	421.272	1.844.935	3.730.027	23.146.608	29.279.936
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	UF	Mensual	5,00%	5,24%	05.01.2020	Leasing Principal Dpto Los Militares	33.321	102.438	178.650	-	-	314.409
Subtotal												587.535	1.721.566	5.580.360	7.656.048	76.641.909	92.187.418
Total otros pasivos financieros												59.174.141	89.341.783	28.308.568	9.832.896	99.176.808	285.834.196

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

16.4) Comportamiento de los pasivos corrientes

Bajo este rubro se presentan las obligaciones por concepto de leasing financiero, principalmente con compañías de seguros, las cuales se encuentran en unidades de fomento más una tasa negociada a largo plazo.

Para los nuevos desarrollos de proyectos comerciales, las Sociedades toman posiciones a corto plazo, renovables de acuerdo a las condiciones de mercado existente en ese momento. Dichas posiciones generalmente son a corto plazo, mientras los proyectos comerciales entren en una etapa de habilitación, en cuyo caso las Sociedades negocian mejores condiciones al largo plazo, principalmente a través de operación de retro compra.

16.5) Contraprestación contingente combinación de negocio

	2019 M\$	2018 M\$
Pasivo contingente (*)	<u>9.196.291</u>	<u>8.269.737</u>
Total	<u>9.196.291</u>	<u>8.269.737</u>

(*) Como parte de la adquisición del 50% restante de Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A., se establece un pago variable por parte del comprador que asciende a UF300.000. Este pago se materializará en el caso que antes del 28 de diciembre de 2018, se obtenga un permiso de edificación para la construcción de alguna propiedad de inversión proveniente de Patio Comercial SpA y/o sus Filiales. Al 31 de diciembre de 2019 aún se encuentra en trámite la obtención del permiso, sin embargo, se espera que este sea otorgado durante el segundo semestre del año 2020.

Nota 17 - Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

17.1) El detalle de los acreedores comerciales, acreedores varios y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Proveedores (*)	7.531.581	7.609.817
Anticipo clientes	407.417	497.388
Cotizaciones previsionales	17.225	70.392
Bono anual empleados	1.835.723	1.694.164
Remuneraciones por pagar	3.732	45.437
Acreedores varios	375.998	128.952
Honorarios por pagar	72.728	33.278
Cheques girados y no cobrados	<u>3.907.956</u>	<u>2.759.065</u>
Total	<u>14.152.360</u>	<u>12.838.493</u>

(*) Los principales proveedores de Grupo Patio y Subsidiarias, corresponden aquellos relacionados a la mantención y operación de centros comerciales y a los relacionados con la construcción y desarrollos de proyectos. Estas cuentas por pagar no devengan intereses.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 17 - Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

17.2) Estratificación de proveedores

Proveedores con pagos al día al 31 de diciembre de 2019

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago						Total	Período Promedio de Pago (Días)
	Hasta 30 Días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y Más		
							M\$	
Productos	65.656	-	-	-	-	-	65.656	30
Servicios	7.465.925	-	-	-	-	-	7.465.925	30
Total M\$	7.531.581	-	-	-	-	-	7.531.581	30

Proveedores con pagos al día al 31 de diciembre 2018

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago						Total	Período Promedio de Pago (Días)
	Hasta 30 Días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y Más		
							M\$	
Productos	74.747	-	-	-	-	-	74.747	30
Servicios	7.535.070	-	-	-	-	-	7.535.070	30
Total M\$	7.609.817	-	-	-	-	-	7.609.817	30

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 17 - Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

17.3) Proveedores con plazos vencidos

Al 31 de diciembre de 2019

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago						Total
	Hasta 30 Días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y Más	
							M\$
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre 2018

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago						Total
	Hasta 30 Días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y Más	
							M\$
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	-	-	-	-	-	-	-

Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no vencidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	2019	2018
	M\$	M\$
Con vencimiento menor de tres meses	14.152.360	12.838.493
Con vencimiento entre seis y doce meses	-	-
Total acreedores comerciales por vencer	<u>14.152.360</u>	<u>12.838.493</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 18 - Pasivos por Impuestos Corrientes

El detalle es el siguientes:

	2019	2018
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales por pagar	176.926	27.414
Provisión impuesto renta e impuesto único 35% (*)	1.469.455	7.276.977
Impuesto segunda categoría	5.839	6.868
Retenciones	13.602	2.040
Impuesto único trabajadores	65.754	49.887
Total	<u>1.731.576</u>	<u>7.363.186</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2019, la provisión impuesto renta e impuesto único 35%, proviene de las subsidiarias Rentas Patio I SpA, Centros Comerciales III SpA, Rentas Patio III SpA, Rentas Patio II SpA, Patio Comercial SpA y Centros Comerciales I SpA, Gestión y Desarrollos S.A., Gestor Rentas Inmobiliarias, Grupo Patio SpA, Inversiones El Ciruelo SpA, Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA, Rentas Patio XI SpA, Inversiones Beagle S.A., Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A.

Para el año 2018, dicha provisión se debe principalmente a la venta de Mall Patio Rancagua.

Nota 19 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2019	2018
	M\$	M\$
IVA débito fiscal	790.137	405.193
Prima opción Inmobiliaria Pie Andino SpA (*)	720.594	-
Ingresos percibidos por adelantado	128.626	142.239
Total	<u>1.639.357</u>	<u>547.432</u>

(*) Ver nota 15.1.2)

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 20 - Otros Pasivos no Financieros, no Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2019 M\$	2018 M\$
Fondos en garantía por arriendos (*)	1.144.486	678.418
Prima opción Inmobiliaria Pie Andino SpA	808.143	-
Resultado no realizado venta de inversión Nueva Austral	74.964	74.964
Total	<u>2.027.593</u>	<u>753.382</u>

(*) Corresponde a pagos de clientes por concepto de garantía por arriendo de locales, los cuales no poseen un vencimiento establecido debido a que se consideran vigentes hasta el término del respectivo contrato.

El incremento de esta cuenta se debe a la incorporación Patio Comercial II SpA y Rentas Patio V SpA como parte de la consolidación, lo cual se explica en nota 2.4).

Nota 21 - Activos y Pasivos Financieros

A continuación, se presenta una comparación del valor libro y el valor razonable de los instrumentos financieros:

	Valor Libro 2019 M\$	Valor Razonable 2019 M\$
Activos Financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	16.426.838	16.426.838
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.280.449	14.280.449
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4.341.688	4.341.688
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	1.883.422	1.883.422
Otros activos financieros, no corrientes	5.428.477	5.428.477
Total	<u>42.360.874</u>	<u>42.360.874</u>
Pasivos Financieros		
Otros pasivos financieros corrientes	188.762.422	188.762.422
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14.152.360	14.152.360
Cuentas por pagar entidades relacionadas, corriente	8.574.453	8.574.453
Cuentas por pagar entidades relacionadas, no corriente	22.617.237	22.617.237
Otros pasivos financieros, no corrientes	240.811.788	240.811.788
Total	<u>474.918.260</u>	<u>474.918.260</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Activos y Pasivos Financieros (continuación)

	Valor Libro 2018 M\$	Valor Razonable 2018 M\$
Activos Financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.526.541	23.526.541
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.495.209	5.495.209
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4.193.128	4.193.128
Otros activos financieros, no corrientes	1.216.906	1.216.906
Total	<u>34.431.784</u>	<u>34.431.784</u>
Pasivos Financieros		
Otros pasivos financieros corrientes	156.785.661	156.785.661
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12.838.493	12.838.493
Cuentas por pagar entidades relacionadas corriente	11.552.338	11.552.338
Otros pasivos financieros, no corrientes	137.318.272	137.318.272
Total	<u>318.494.764</u>	<u>318.494.764</u>

El valor libro de las cuentas por cobrar corrientes, efectivo y efectivo equivalente, y de otros activos y pasivos financieros se aproxima el valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, y en cuentas por cobrar, adicionalmente, al hecho que cualquier pérdida por recuperabilidad ya se encuentra reflejada en las provisiones de pérdida por deterioro.

Nota 22 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto

El Capital suscrito y pagado de Grupo Patio SpA y Subsidiarias, asciende a M\$68.039.143 conformado por 15.237.703 acciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cuyos Accionistas mayoritarios son Inversiones Santa Teresita SpA e Inversiones Antares SpA.

Con fecha 30 de noviembre de 2017, fue celebrada la Junta Extraordinaria de Accionista de Patio Comercial SpA (la "Sociedad"), en la cual se acordó, entre otras materias, modificar los estatutos de la Sociedad a fin de aumentar su capital, desde la suma de M\$40.096.680, mediante la emisión de 3.502.084 acciones de iguales características a las existentes.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

El detalle y movimientos de las cuentas del patrimonio neto se demuestran en el estado de cambios en el patrimonio neto.

22.1) Capital

La Sociedad y sus Subsidiarias se preocupa de invertir el flujo de caja libre en instrumentos financieros tales como pactos, Fondos Mutuos, fondos de inversión, depósitos a plazo, etc., según sea lo más conveniente desde el punto de vista tanto de la relación riesgo-retorno como de la liquidez. Lo anterior se lleva a cabo mediante una rigurosa comparación de las alternativas que en cada momento ofrezca el mercado de capitales. En cuanto a la política de financiamiento, consiste en captar recursos del mercado de capitales con el fin de financiar proyectos que nos permitan crecer, cumpliendo con las restricciones (covenants) estipuladas en las obligaciones que se mantengan vigentes. Los covenants se encuentran indicados en los contratos de leasing con las Sociedad y sus Filiales de seguro. No existen covenants de cumplimiento financiero sino cualitativo, los cuales se establecen en cada uno de ellos lo siguiente:

- Entrega de antecedentes financieros tales como estados financieros correspondiente a cada semestre. Sin perjuicio a lo anterior las Sociedad y sus Filiales de seguros podrán requerir información adicional en cualquier momento de la duración del contrato.
- Estados financieros anuales que deberán ser auditados.

En lo que se refiere a los pasivos financieros, estos están principalmente representados por préstamos bancarios y leasing principalmente con Sociedad y sus Filiales de seguro, de tal forma de asegurar un calce de plazos entre la generación de recursos y el servicio de la deuda.

22.2) Información de los objetivos, políticas, y los procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital

Políticas de inversión y financiamiento

La Sociedad y Subsidiarias mantienen un programa de inversiones, cuya política está orientada a mantener el liderazgo en el sector y desarrollar proyectos rentables, incorporando factores diferenciadores a la actividad, y desarrollando nuevas áreas de negocios, manteniendo a la vez un adecuado nivel de capital de trabajo y un nivel de endeudamiento acorde con los flujos de caja de las Sociedades.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

22.2) Información de los objetivos, políticas, y los procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital (continuación)

Política de dividendos

Si la Sociedad tuviera pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio serán destinadas primeramente a absorberlas. Si hubiere pérdidas en el ejercicio, ella será absorbida con las utilidades retenidas de ejercicios anteriores, si las hubiere. Una vez verificada la procedencia de las situaciones anteriores, la Junta de Accionistas determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero entre sus Accionistas inscritos en el Registro de Accionistas al quinto día hábil anterior a la fecha establecida para el pago de los dividendos. La junta podrá determinar el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir sin limitación de montos mínimos o máximos. En todo caso, el Directorio podrá, bajo responsabilidad personal de los directores que concurran al acuerdo respectivo, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubieran pérdidas acumuladas.

22.3) Participaciones no controladoras

El detalle de la participación no controladora al 31 de diciembre de 2019 y 2018 provenientes de la subsidiaria Rentas Patio I SpA., es la siguiente:

31 de diciembre de 2019

Sociedad	Participación	Patrimonio	Resultado
	%	31.12.2019	31.12.2019
		M\$	M\$
El Morro S.A.	20,00%	2.587	3.881
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Limitada	0,01%	16	(1)
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	0,01%	-	-
Desarrollos Comerciales S.A.	0,01%	28	7
Desarrollos y Bodegas SpA	50,00%	278.366	37.675
Gestor Renta Inmobiliaria SpA	40,00%	907.529	1.036.427
Inversiones Beagle S.A.	40,00%	209.417	(9.004)
Rio Baker SpA	33,00%	(277.705)	(76.725)
Patio Self Storage SpA	0,01%	2	-
Inversiones El Ciruelo SpA	50,00%	31.207	35.835
Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA	50,00%	(182.286)	(52.024)
Inmobiliaria XyZ S.A.C.	0,01%	375	(73)
Inmobiliaria y Constructora Bicentenario SpA	50,00%	(67.288)	(14.344)
Total		902.248	961.654

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

22.3) Participaciones no controladoras (continuación)

31 de diciembre de 2018

Sociedad	Participación	Patrimonio	Resultado
	%	31.12.2018	31.12.2018
		M\$	M\$
El Morro S.A.	20,00%	(3.418)	1.161
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Limitada	0,01%	17	(1)
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	0,01%	-	-
Desarrollos y Bodegas SpA	50,00%	240.692	(50.728)
Gestor Renta Inmobiliaria SpA	40,00%	69.503	142.720
Inversiones Beagle S.A.	40,00%	754.911	297.209
Rio Baker SpA	33,00%	1.302.488	1.302.157
Inversiones El Ciruelo SpA	50,00%	9.349	14.109
Inmobiliaria y Constructora Francisco de Aguirre SpA	50,00%	(130.262)	(120.268)
Inmobiliaria XyZ S.A.C.	0,01%	224	(16)
Inmobiliaria y Constructora Bicentenario SpA	50,00%	(52.943)	(15.993)
Total		2.190.561	1.570.350

Dividendos pagados y provisionados:

2019:

- Con fecha 15 de abril de 2019 en sesión ordinaria de Directorio en Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$3.312.074.
- Con fecha 27 de agosto de 2019 en sesión ordinaria de Directorio en Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$559.774.
- Con fecha 31 de diciembre de 2019 en sesión ordinaria de Directorio de Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$1.139.251 (provisionado pero no pagado al 31 de diciembre de 2019).

2018:

- Con fecha 10 de enero de 2018 en sesión ordinaria de Directorio de Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$528.000.
- Con fecha 10 de abril de 2018 en sesión ordinaria de Directorio en Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$539.337.
- Con fecha 12 de julio de 2018 en sesión ordinaria de Directorio de Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$543.677.
- Con fecha 8 de octubre de 2018 en sesión ordinaria de Directorio de Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$547.334.
- Con fecha 17 de diciembre de 2018 en sesión ordinaria de Directorio de Grupo Patio SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$551.316 (provisionado pero no pagado al 31 de diciembre de 2018).

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 23 - Ingresos de Actividades Ordinarias

El detalle de los ingresos ordinarios por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Arriendo fijo	19.835.513	14.608.444
Arriendo fijo antenas	261.946	292.857
Arriendo fijo kioscos	54.517	39.795
Arriendo fijo estacionamientos	39.224	3.236
Arriendo variable	936.159	650.508
Asesorías backoffice	791.146	570.310
Asesorías por administración	851.885	408.100
Asesorías comerciales	889.095	490.854
Asesorías nuevos negocios	396.489	386.707
Asesorías proyectos inmobiliarios	252.013	712.665
Comisiones por incentivo	959.808	-
Garantía de arriendo	5.248	5.373
Recupero costo de transferencia	237.162	-
Habilitación eléctrica ingreso	6.338	1.491
Ingreso por asesorías inmobiliarias	1.284.256	1.157.039
Ingreso por backoffice eléctrico	21.134	15.681
Ingreso por cuota de arquitectura	5.374	6.783
Ingreso por fondo promoción	162.926	203.870
Ingreso por promoción	16.895	10.639
Ingreso por multas	71.879	1.446
Ingreso por linealización	1.589.114	1.813.038
Ingreso por recuperación de agua	88.937	91.721
Ingreso por recuperación de electricidad	2.923.595	2.005.622
Ingreso por recuperación de gas	44.803	110.314
Ingreso por recuperación gasto común	2.500.833	3.378.215
Ingreso por servicios generales grúa	1.787	447
Ingreso por success fee	3.476.172	-
Ingreso por electricidad gasto común	141.984	9.545
Ingreso por cuota de incorporación centro comercial	2.195	-
Ingreso por asesorías contables	28.227	46.783
Venta artículos ferretería	851	918
Total	<u>37.877.505</u>	<u>27.022.401</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 23 - Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

La Sociedad y sus Subsidiarias establecen con sus operadores y locatarios de los centros comerciales contratos de arrendamiento operativo de dichos inmuebles. Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamiento y también ingresos variables. Estos últimos son determinados en función de las ventas efectuadas por los locales arrendados.

Los ingresos de actividades ordinarias incluyen el neteo de ingresos y costos relacionados a “gasto común” de acuerdo a lo requerido por IFRS 15.

Nota 24 - Costo de Ventas

El detalle de las partidas que se incluyen en los costos de ventas por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Agua gasto común y costo recupero	129.016	143.509
Gas	39.679	18.290
Habilitación eléctrica costo recupero	10.361	12.354
Gasto costo transferencia	97.539	222.042
Conectividad gasto común	976	3.941
Contribuciones gasto común	151.284	293.950
Fondo promoción	266.195	545.842
Materiales y útiles	2.779	13.886
Otros gastos comunes	1.137.671	52.440
Electricidad gasto común y costo recupero	2.448.703	1.825.367
Seguridad	1.527.085	1.337.839
Servicio de aseo	529.691	689.576
Otros gastos del personal	82.870	34.546
Mantenimiento y reparación centros comerciales	390.732	465.818
Gastos por habilitaciones locales	141.116	386.232
Total	<u>6.955.697</u>	<u>6.045.632</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 25 - Ingresos Financieros

El detalle de las partidas que se incluyen en los ingresos financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Intereses financieros recibidos	14.892	14.251
Fluctuación valor cuota de Fondos Mutuos	229.220	74.247
Intereses recibidos forward vigente	575.100	-
Intereses recibidos forward liquidados	591.540	-
Intereses ganados intercompañía devengados	371.738	1.353.019
Total	<u>1.782.490</u>	<u>1.441.517</u>

Nota 26 - Gastos de Administración

El detalle de las partidas que se incluyen en los gastos de Administración por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Consumo de agua	10.927	11.778
Amortización contrato	259.301	259.300
Amortización software	-	27.466
Arriendos	18.368	834.438
Asesoría comercial y financiera	13.605	193.249
Asesoría inmobiliaria	-	300.710
Asesoría legal	641.392	1.091.872
Asesorías tributarias	97.743	58.792
Bienestar	16.312	22.472
Capacitación	122.822	89.842
Castigo deuda incobrable	203.774	223.285
Comisión intermediación de contrato	86.146	313.387
Comisión de corretaje	39.314	102.031
Conectividad	236.459	38.060
Contribuciones	1.530.757	611.343
Depreciación activo fijo	749.326	161.924
Dieta directorio	377.820	294.462
Donaciones	54.736	19.568
Electricidad costo empresa	33.064	17.446
Eventos	108.489	146.178
Consumo de electricidad	31.680	25.604
Gastos comunes	237.362	248.885
Gastos de aseo	76.057	79.730
Gastos de representación	142.332	164.479
Gastos de seguridad	28.696	143.711
Gastos legales	<u>143.161</u>	<u>66.315</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 26 - Gastos de Administración (continuación)

	2019	2018
	M\$	M\$
Honorarios back office	319.392	3.180
Honorarios internos	216.051	185.215
Honorarios profesionales externos	1.251.513	544.162
Imprenta y librería	35.743	44.777
IVA no recuperable	226.863	4.020
IVA fuera de plazo	11.967	-
Multas	24.691	3.396
Otros gastos varios	795.219	2.243.671
Patente municipal	493.572	320.261
Patente publicitaria	5.535	7.804
Proporcionalidad de IVA	337.545	397.168
Publicidad diseño	744.912	469.855
Reparaciones y mantenciones	716.347	491.726
Servicio de hotelería	188.460	118.977
Servicio outsourcing	7.262	7.064
Sueldos	7.122.956	5.677.611
Suscripciones	83.215	130.256
Teléfono	9.127	98.853
Traslados	114.313	106.519
Viajes	731.493	389.378
Total	<u>18.695.819</u>	<u>16.790.220</u>

Nota 27 - Costos Financieros

El detalle de las partidas que se incluyen en los costos financieros por el período terminado al diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Intereses financieros pagados	8.065.182	5.783.897
Intereses financieros intercompañía devengados	671.756	1.514
Intereses financieros por leasing	5.390.368	5.962.556
Gastos crédito forward	9.296	-
Gastos cobranza Dicom	3.684	-
Gastos financieros	1.564.725	1.021.149
Impuesto timbres y estampillas	625.504	764.132
Total	<u>16.330.515</u>	<u>13.533.248</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 28 - Otros Ingresos y Gastos por Función

28.1) El detalle de las partidas que se incluyen en otros ingresos por función por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Utilidad (pérdida) venta propiedades de inversión (*)	152	476.638
Valorización opción acciones (***)	58.469	-
Otros ingresos fuera de la explotación	1.611	-
Utilidad (pérdida) venta inversión (**)	<u>(1.817)</u>	<u>24.708.897</u>
Total	<u>58.415</u>	<u>25.185.535</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente a provisiones de ingresos por gasto común. Cabe mencionar que durante el año 2018, por medio de un Decreto (Exento) se notificó la expropiación total del centro comercial "Observatorio", quedando documentado con un pagaré ascendente a M\$907.593, generando una utilidad de M\$175.384.

(**) Con fecha 4 de enero de 2018, Grupo Patio SpA e Inversiones K Ltda., venden, ceden y transfieren a FIP Patio Industrial I 10.862 acciones de Desarrollos y Bodegas I SpA, lo cual genero una utilidad de M\$356.629.

Con fecha 4 de enero de 2018, Grupo Patio SpA y Natural Safe SpA, venden, ceden y transfieren a FIP Patio Industrial I, 1000 acciones de Desarrollos y Bodegas II SpA, lo cual genero una utilidad de M\$583.926

Con fecha 14 de mayo de 2018, Grupo Patio SpA vende cede y transfiere a Desarrollos y Bodegas II SpA 111.111 acciones, correspondiente a la Sociedad Inmobiliaria Nueva Austral SpA, lo cual genero una utilidad ascendente a M\$572.519.

Con fecha 28 de noviembre de 2018, Fondo de Inversión BCI Patio Apoquindo y Otros en conjunto con FIP Enrique Foster, venden, ceden y transfieren a Rio Baker SpA la Sociedad Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A., lo cual genero una utilidad de M\$839.457

Con fecha 27 de diciembre de 2018, Patio Comercial SpA vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I 4.535.683.712 acciones de Rentas Patio V SpA a precio único de \$7,93 aproximadamente por acción, pagadas en este acto al contado, generando una utilidad por venta de M\$22.356.366.

(***) Efecto en resultado de acuerdo a Nota 15.1

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 28 - Otros Ingresos y Gastos por Función (continuación)

28.2) El detalle de las partidas que se incluyen en otros gastos por por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Gastos rechazados	45.689	-
Otros gastos varios	779.856	-
Otros gastos fuera de la explotación	381.684	-
Tasaciones	60.128	33.056
Seguros	219.685	-
Proyectos no desarrollados	6.532	24.381
Gastos por estudios y proyectos (*)	4.609.995	-
Gastos prima opción Pie Andino	205.717	-
Habilitaciones de centros vendidos	228.245	-
Total	<u>6.537.531</u>	<u>57.437</u>

(*) Corresponden a los gastos incurridos en el proceso de estudios de proyectos, ya sean para reestructuraciones societarias, due diligence financiero, due diligence tributarios, gastos legales, entre otros.

Nota 29 - Resultado por Unidades de Reajuste

El detalle de las partidas que se incluyen en resultados por unidades de reajuste por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
	M\$	M\$
Fluctuación cambiaria activo	5.778.284	3.912.423
Fluctuación cambiaria pasivo	<u>(15.569.955)</u>	<u>(10.439.749)</u>
Total	<u>(9.791.671)</u>	<u>(6.527.326)</u>

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Avales y Garantías

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing:

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Los Notros	Desarrollos Comerciales S.A.	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Compañía los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Alerce	Desarrollos Comerciales S.A.	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Compañía los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Andalúe	Desarrollos Comerciales S.A.	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Compañía los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Padre Las Casas	Desarrollos Comerciales S.A.	Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Compañía los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Barrio Inglés	Desarrollos Comerciales S.A.	Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Compañía los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
La Chimba	Desarrollos Comerciales S.A.	Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Compañía los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Camino Nos	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Security	Sin Aval	Prenda constituida sobre los derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado
Encon San Felipe	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Security	Sin Aval	Prenda constituida sobre los derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado
Tromen-Villarrica	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Internacional	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Calle Saturnino Epulef 1613 (Lote C) - Villarrica.
Camino Lonquén (proyecto)	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Internacional	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Camino a Lonquen N° 17721 Santa Ana de Chena - Maipú.
Castro Ruta 5 (proyecto)	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Internacional	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Calle Ruta Cinco Norte N° 967 - Castro.
Gramado (proyecto)	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Internacional	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Avda. Gramado Lote 2A - Puerto Varas.
La Chimba II (proyecto)	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Internacional	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Av. Pedro Aguirre Cerda N° 10850 (Lote EP 6) y Av. Pedro Aguirre Cerda N° 10940 (Lote EP 9), ambos terrenos pertenecientes a la comuna de Antofagasta.
Urbaniza (proyecto)	Desarrollos Comerciales S.A.	Banco Internacional	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Av. Padre Hurtado N° 17050 (Lote 8-A) y Av. Padre Hurtado N° 17110 (Lote 8-B), ambos terrenos pertenecientes a la comuna de San Bernardo.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
El Morro Talcahuano (proyecto)	El Morro S.A.	Itau - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Calle Jorge Montt N° 1929 - 180 / Lote A-B / Lote M, todos de la comuna de Talcahuano.
Villa Alemana	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados de los contratos de Subarrendamiento a favor de Leasing Principal S.A. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Bustamante	Inversiones Proulx Vecinales SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados de los contratos de Subarrendamiento a favor de Leasing Principal S.A. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Santa Luisa	Inversiones Proulx Vecinales SPA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados de los contratos de Subarrendamiento a favor de Leasing Principal S.A. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Llanquihue	Rentas Patio I SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
San Pedro	Rentas Patio I SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Consistorial Peñalolén	Rentas Patio I SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de Subarrendamiento que celebre.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Avals y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Colón Puerto Varas	Rentas Patio I SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Eucaliptus	Rentas Patio I SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
La Cantera	Rentas Patio I SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Rudecindo Ortega	Rentas Patio I SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Sin Aval	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento y/o subarrendamientos convenidas en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Manquehue (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Manquehue N° 529, 537 y 545 - Padre las Casas.
Chillan Viejo (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmuebles ubicados en calle Marchant N° 302 - Chillán Viejo y Av, Bernardo O'Higgins N° 2090 - Chillán Viejo.
San Javier (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Avenida Chorrillos N° 1870 Lote 3 - San Javier.
Camilo Henríquez (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Avenida San Carlos N° 3070 (Lote RP-1)- Puente Alto.
Angol (proyecto)	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Mall Talagante (proyecto)	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Los Batros (proyecto)	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Pucón Ansorena - Compra Terreno	Rentas Patio I SpA	Banco Security	Grupo Patio y Patio Comercial	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Pasaje El Volcán S/N (Sitio Eriazo) Pucón
Puerto Montt - Terreno Industrial	Rentas Patio I SpA	Banco Itau Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Ruta 5 Sur KM 1031, Lote A1, Puerto Montt
Con-Con	Rentas Patio III SpA	Banco de Crédito e Inversiones	Sin Aval	Constituye Hipoteca de primer grado sobre la propiedad singularizada en la escritura, con el fin de garantizar al BCI el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas y cada una de las obligaciones actuales y futuras con el Banco BCI.
El Salto	Rentas Patio III SpA	Banco de Crédito e Inversiones	Sin Aval	Constituye Hipoteca de primer grado sobre la propiedad singularizada en la escritura, con el fin de garantizar al BCI el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas y cada una de las obligaciones actuales y futuras con el Banco BCI.
Observatorio	Rentas Patio III SpA	Banco de Crédito e Inversiones	Sin Aval	Constituye Hipoteca de primer grado sobre la propiedad singularizada en la escritura, con el fin de garantizar al BCI el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas y cada una de las obligaciones actuales y futuras con el Banco BCI.
Bodegas (Proyecto Outlet) y Estadio Summar	Carlos Valdovinos SPA	Hipotecaria Security Principal S.A.	Patio Comercial SpA	Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados de los contratos de Subarrendamiento a favor de Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Labranza	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Victoria	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Alonso de Ercilla	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Lo Martínez	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Pan de Azúcar	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Petrobras Angol	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Vicuña	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Pie Andino (proyecto)	Inmobiliaria Pie Andino SpA	Banco Security	Grupo Patio SpA	"Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en AV PASEO VALLE LA DEHESA 4850 LOTE A; LOTE O NVA
SUIZA S/N MCLOTE 2 LB 052 2000"	-	-	Sin Aval	Sin garantía
Labranza II	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Uno Norte 070 Lote 6 Labranza
Vicente Mendez (Proyecto)	Rentas Patio I SpA	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Vicente Mendez 1356, Chillan, Región del Bio Bio
Costanera Concepcion (Terreno)	Rentas Patio I SpA	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Calle Central Norte N° 1355, Concepción, Región del Bio Bio
Marbella (Terreno)	Rentas Patio I SpA	Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Calle Ruta F-30-E, Puchuncaví, Región de Valparaiso
Chimbarongo	Rentas Patio I SpA	-	Sin Aval	Sin garantía
Illapel	Rentas Patio I SpA	Banco Scotiabank	Sin Aval	-
Propiedad Da Carla	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en AVENIDA NUEVA COSTANERA N° 3673, VITACURA
Terreno Marval	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en AVENIDA CRUCE PERALILLO SIN N° LOTE S3-A2 y LOTE S3-A1
Centro Calama	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en PATIO MANUEL RODRIGUEZ
Castro (Proyecto)	Desarrollos Comerciales S.A	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Calle Ruta Cinco Norte N° 967 - Castro.
Activos Korlaet	Rentas Patio I SpA	Banco Santander	Sin Aval	Hipoteca de la totalidad de los inmuebles objeto de la adquisición.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Santa Cruz (Terreno)	Rentas Patio I SpA	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en PLAZA DE ARMAS 186 / DIAZ BESOAIN 75, Santa Cruz
Santa Cruz (Centro)	Rentas Patio I SpA	Banco Security	Patio Comercial SpA	Prenda constituida sobre los derechos emanados para sí, respecto de las rentas de arrendamiento en los contratos y respecto de los locales comerciales que forman parte del inmueble arrendado
Proyecto La Calera	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	Banco Internacional	Sin Aval	Sin garantía
Proyecto La Calera	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	Banco Internacional	Sin Aval	Sin garantía
Proyecto Outlet Antofagasta	KVA La Portada SpA	Banco Security	Sin Aval	Sin garantía
Capital de Trabajo	Rentas Patio I SpA	Banco Internacional	-	"Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Av. 21 de mayo N° 1593 (Lote 1), 1789 (Lote 2, 3, 4, 5 y 6), todos de la comuna de Talagante.
Refinanciamiento Centro Vicuña	Rentas Patio I SpA	Banco Security	-	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Calle Yungay 303, Comuna de Vicuña, Region de Coquimbo
Refinanciamiento Terreno Talagante	Rentas Patio I SpA	Banco Security	-	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Av. 21 de mayo N° 1593 (Lote 1), 1789 (Lote 2, 3, 4, 5 y 6), todos de la comuna de talagante.
Pan de Azucar, Lo Martinez, Angol Petrobras	Rentas Patio I SpA	Banco Itau Corpbanca	-	"Hipoteca con garantía general de inmueble ubicados en: Prenda constituida sobre los contratos de arrendamiento y respecto de cualquier otro contrato de arrendamiento que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato, del mismo modo se constituye prohibición de gravar y enajenar sobre cualquier contrato de subarriendo que recaiga sobre el inmueble.
Valle Grande	Rentas Patio VI SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	-	Prenda constituida sobre los contratos de arrendamiento y respecto de cualquier otro contrato de arrendamiento que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato, del mismo modo se constituye prohibición de gravar y enajenar sobre cualquier contrato de subarriendo que recaiga sobre el inmueble.
Lo Blanco	Rentas Patio VI SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	-	Prenda constituida sobre los contratos de arrendamiento y respecto de cualquier otro contrato de arrendamiento que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato, del mismo modo se constituye prohibición de gravar y enajenar sobre cualquier contrato de subarriendo que recaiga sobre el inmueble.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Colombia	Rentas Patio VI SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	-	Prenda constituida sobre los contratos de arrendamiento y respecto de cualquier otro contrato de arrendamiento que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato, del mismo modo se constituye prohibición de gravar y enajenar sobre cualquier contrato de subarriendo que recaiga sobre el inmueble.
Ciudad del Sol	Rentas Patio VI SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	-	Prenda constituida sobre los contratos de arrendamiento y respecto de cualquier otro contrato de arrendamiento que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato, del mismo modo se constituye prohibición de gravar y enajenar sobre cualquier contrato de subarriendo que recaiga sobre el inmueble.
Rahue	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Ciudad Satelite	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Berta Correa	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Los Carreras	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Mirador Ovalle	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Colon II	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Torres del Puerto	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Santiago Downtown	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Cardonal Pto. Montt	Rentas Patio VI SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Simón Bolívar	Rentas Patio VII SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	-	Prenda constituida sobre los contratos de arrendamiento y respecto de cualquier otro contrato de arrendamiento que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato, del mismo modo se constituye prohibición de gravar y enajenar sobre cualquier contrato de subarriendo que recaiga sobre el inmueble.
Huechuraba	Rentas Patio VII SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Pedro de Valdivia	Rentas Patio VIII SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Ciudad del Este	Rentas Patio VIII SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Prenda constituida sobre todos y cada uno de los créditos, derechos y beneficios pecuniarios, que le correspondan a dicha Sociedad en virtud de la aplicación de lo estipulado en los contratos de subarrendamiento tanto actuales como futuros.
Depto. Los Militares	Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A.	Banco Internacional	Sin Aval	Sin Garantía.
Edificio Apoquindo	Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A.	Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	-	Prenda sobre las rentas de subarriendo en favor del arrendador. Dicha prenda será constituida simultáneamente y en el mismo documento que contenga el subarriendo y tendrá por objeto garantizar las obligaciones asumidas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento con opción de compra.
Departamento Dag Hammarskjöld	Inmobiliaria y Constructora Bicentenario SpA	Banco Internacional	Sin Aval	Sin Garantía.
Departamento Alsacia	Grupo Patio SpA	Banco Internacional	Sin Aval	Sin Garantía.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 30 - Aavales y Garantías (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Compra Propiedades Canales del Sur	Grupo Patio SpA	Security	Patio Comercial SpA	Sin Garantía.
Financiamiento BOMU Crédito N°1	Grupo Patio SpA	Penta	Sin Aval	Sin garantía
Financiamiento BOMU Crédito N°2	Grupo Patio SpA	Penta	Sin Aval	Sin garantía
Financiamiento Hotel Pucón Selina	Grupo Patio SpA	Penta	-	Hipoteca Propiedad en gestion de cierre de escritura (Marzo 2020) "Hipoteca a favor de Banco Internacional para las propiedades ubicadas en: Aurelio Gonzalez N° 3789 Aurelio Gonzalez N° 3779 Nueva Costanera N° 3848, Depto 14 Obrien N° 3120-B Juan Bautista Pastene N° 3111 Alonso Monroy N° 3020, Depto 302 Av. Nueva Costanera N° 3980, comuna de Vitacura."
Refinanciamiento Compra Propiedades Canales del Sur	Grupo Patio SpA	Internacional	Sin Aval	Sin garantía Prenda constituida sobre los créditos y derechos emanados de los contratos de Subarrendamiento a favor de Leasing Principal S.A. Se obliga a entregar a la Cía. los títulos en que consten los créditos que se dan en prenda de los respectivos contratos de subarrendamiento que celebre.
Capital de Trabajo	Grupo Patio SpA	BTG	Sin Aval	Sin garantía
Capital de Trabajo	Grupo Patio SpA	BTG	Sin Aval	Sin garantía
Centro de Distribución MK	Desarrollos y Bodegas SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	Hipoteca con garantía general de inmueble Lote K-8 ubicado en Avenida del Valle y calle local, Comuna de Colina.
Self Storage Piedra Roja	Patio Self Storage	Banco Security	Grupo Patio	

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 31 - Arriendos Operativos

La Sociedad establece con sus operadores y locatarios de los centros comerciales contratos de arrendamiento operativo de dichos inmuebles que se encuentran vigentes al cierre de los estados financieros (ver Nota 11). Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos y también ingresos variables. Estos últimos son determinados en función de las ventas efectuadas por las tiendas arrendadas.

Grupo Patio SpA y Subsidiarias, dan en arrendamiento a terceros bajo contratos de arriendos operativos, locales que forman parte de sus Propiedades de Inversión. En estos contratos se establece el plazo de vigencia de los mismos, el canon de arrendamiento y la forma de cálculo, las características de los bienes dados en arrendamiento y otras obligaciones relacionadas con la promoción, los servicios y el correcto funcionamiento de los diversos locales.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, conforme a los vencimientos de los contratos, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos Mínimos	2019 M\$	2018 M\$
Menos de un año	18.719.159	18.227.111
Entre un año y cinco años	57.321.394	55.814.654
Más de cinco años	77.683.552	75.641.576
Total	<u>153.724.105</u>	<u>149.683.341</u>

- Los contratos de arrendamiento con los clientes no contienen cláusulas de pagos contingentes.

Nota 32 - Administración de Riesgos Financieros

La Gerencia de Finanzas es la responsable de la obtención de financiamiento para las actividades de cada Sociedad y de la Administración de los riesgos. Esta función opera de acuerdo con un marco de políticas y procedimientos que es revisado regularmente para cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

Basado en las políticas mencionadas anteriormente y en las posibilidades que ofrecen los mercados financieros donde opera, la Sociedad y sus Subsidiarias podrán contratar instrumentos derivados con el único objetivo de mitigar los efectos de estos riesgos y en ningún caso realizará operaciones de derivados con propósitos especulativos.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 32 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

Los principales riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad y sus Subsidiarias son de tipo de cambio, tasa de interés, liquidez, riesgo de inflación y riesgo de crédito.

32.1) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad y sus Subsidiarias no se encuentran expuestas mayormente al riesgo de tipo de cambio proveniente de la exposición de sus pasivos y activos. Las Sociedades mayormente poseen deudas de largo plazo expuesta a la variación de la unidad de fomento, cuyo indicador varía en función a la variación del índice de precio al consumidor. Por otro lado, los principales ingresos de la operación se encuentran indexados a la variación de la unidad de fomento mensual que es publicada por el Banco Central de Chile. Las Sociedades mantienen deuda en corto plazo en unidades de fomento y en pesos chilenos, con el fin de financiar la compra de terrenos y construcción de sus centros comerciales. Una vez que los centros comerciales generen renta, se estructura el financiamiento a largo plazo de estos.

32.2) Riesgo de tasas de interés

La Sociedad y sus Subsidiarias tienen el 100% de su deuda financiera a tasa de interés fija, de manera de evitar la exposición a fluctuaciones que puedan ocurrir en las tasas de interés variable y que puedan aumentar los gastos financieros. El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de las Sociedades y sus inversiones en valores negociables.

Los términos y condiciones de las obligaciones de las Sociedades al 31 de diciembre de 2019, incluyendo los tipos de cambio, tasa de interés, vencimiento y tasas de interés efectiva, se encuentra detallados en Nota 16 (Otros pasivos financieros).

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad de los impactos que se generarían en la utilidad antes de impuestos, como resultado de un aumento o disminución en el valor de la UF. Lo anterior desde el punto de vista del mayor o menor gasto financiero (intereses de préstamos e interés de leasing). Para propósitos de este análisis el resto de las variables se han dejado constantes.

31 de diciembre de 2019

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos
Aumento en valor de la UF	+2%	(265.228)
Disminución en valor de la UF	-2%	265.228

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 32 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

32.2) Riesgo de tasas de interés (continuación)

31 de diciembre de 2018

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos
Aumento en valor de la UF	+2%	(265.365)
Disminución en valor de la UF	-2%	265.365

32.3) Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de las Sociedades denominadas en Unidades de Fomento. Considerando que la deuda financiera consolidada se encuentra indexada a la misma unidad de reajuste, es posible establecer que la Sociedad mantiene una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación presente (ingresos indexados a la Unidad de Fomento), es decir existe un calce natural.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las sociedades presentan M\$440.230.210 y M\$285.834.196 respectivamente en deudas con tasas de interés fijas.

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad de los impactos que se generarían en la utilidad antes de impuestos, como resultado de un aumento o disminución en el valor de la UF. Lo anterior desde el punto de vista del mayor o menor ingreso por venta que se pudiese generar. Para propósitos de este análisis el resto de las variables se han dejado constantes.

31 de diciembre de 2019

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos M\$
Aumento en valor de la UF	+2%	540.448
Disminución en valor de la UF	-2%	(540.448)

31 de diciembre de 2018

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos M\$
Aumento en valor de la UF	+2%	315.618
Disminución en valor de la UF	-2%	(315.618)

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 32 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

32.4) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual están expuestas las Sociedades proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes.

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por la Gerencia Comercial y el departamento de Crédito y Cobranzas. Las Sociedades poseen una amplia base de clientes que está sujeto a las políticas, procedimientos y controles establecidos por las Sociedades. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, las Sociedades tienen establecida una política de garantías que se exige a los clientes. Estas garantías se mantienen en su totalidad en boletas bancarias o efectivo.

La Sociedad tiene como política provisionar el 100% de las cuentas por cobrar de más de 180 días, el 80% de las de más de 150 días y hasta 180 días, el 60% de las de más de 120 días y hasta 150 días y el 40% de más de 90 días y hasta 120 días. Respecto al resto de las partidas, la política de constitución de provisión de deudores incobrables consiste en revisar por caso en forma independiente y de acuerdo a la naturaleza de la deuda. Para ver mayor detalle de la composición de la provisión de deudores incobrables correspondientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, véase nota 4.4).

Para el caso del resto de las cuentas por cobrar, se revisa caso a caso en forma independiente.

Riesgo de crédito por instrumentos financieros mantenidos con instituciones financieras.

La Sociedad posee políticas que limitan la exposición al riesgo de crédito de contraparte con respecto a instituciones financieras y éstas son monitoreadas frecuentemente. Consecuentemente, la Sociedad no posee concentraciones de riesgo de crédito con instituciones financieras que deben ser consideradas significativas al 31 de diciembre de 2019. La exposición máxima al riesgo de crédito proveniente de estos activos financieros es el valor libro de estos activos representados en el Estado de Situación Financiera. Los instrumentos financieros mantenidos con Bancos e instituciones financieras, tales como depósitos a la vista e inversiones en Fondos Mutuos son de muy bajo riesgo.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 32 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

32.5) Riesgo por liquidez

Las Sociedades administran el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Adicionalmente, las Sociedades, mantienen líneas de financiamiento no utilizadas y efectivo equivalentes al efectivo disponible para cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Los valores nominales no descontados de las obligaciones financieras que incluyen los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2019

Descripción	Valores Nominales M\$	Intereses M\$	Obligaciones Financieras M\$
Menos de un año	206.084.922	(26.518.791)	179.566.131
Entre un año y cinco años	65.561.499	(11.094.863)	54.466.636
Más de cinco años	320.166.389	(133.821.237)	186.345.152
Total	591.812.810	(171.434.891)	420.377.919

31 de diciembre de 2018

Descripción	Valores Nominales M\$	Intereses M\$	Obligaciones Financieras M\$
Menos de un año	165.787.220	(17.271.296)	148.515.924
Entre un año y cinco años	79.761.164	(41.619.700)	38.141.464
Más de cinco años	150.581.470	(51.404.662)	99.176.808
Total	396.129.854	(110.295.658)	285.834.196

Para administrar la liquidez de corto plazo, las Sociedades se basan en los flujos de caja proyectados para un período móvil de 36 meses. Por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Sociedades poseen efectivo y equivalente al efectivo por M\$16.426.838 y M\$23.526.541, respectivamente para administrar las necesidades de liquidez de corto plazo.

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, las Sociedades estiman que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago de deudas, por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 32 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

32.5) Riesgo por liquidez (continuación)

Como parte de la política de financiamiento, las Sociedades financian sus proyectos de centros comerciales con un 20% de recursos propios y de un 80% con créditos y líneas de financiamiento bancarios. Una vez que dichos centros comiencen a generar flujos, estos créditos son refinanciados a través de compañías de seguro mediante operaciones de Leaseback (ver nota 2.18 - "Arrendamientos"). Lo anterior implica mejorar sustancialmente la posición de liquidez de Sociedad y sus Filiales, proceso que para cada Sociedad se encuentra en curso.

32.6) Riesgo por liquidez

Durante los ejercicios presentados Grupo Patio y Subsidiarias no ha generado operaciones de Leaseback.

Nota 33 - Determinación del Valor Razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se ha determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación sobre la base de los siguientes métodos:

33.1) Propiedades de inversión

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

33.2) Tasa de intereses usada para determinar el valor razonable

La tasa de interés usada para descontar flujos de efectivo estimados, en la valorización de propiedades de inversión, es la siguiente:

Área de negocios	Tasa de Interés Nominal 2019	Tasa de Interés Nominal 2018
Centros comerciales	5,58%	6,20%
Oficinas	5,66%	-
Industrial	5,84%	-
Residencial	4,75%	-

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 33 - Determinación del Valor Razonable (continuación)

33.3) Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera, la Entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad, ver Nota 11.

La tabla siguiente analiza las propiedades de inversión al valor razonable, por método de valuación:

31 de diciembre de 2019

Activos/Pasivos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Inversión DD3 Capital Partners S.A.	-	-	1.156.878	1.156.878
Derecho Forward	-	-	575.100	575.100
Propiedades de Inversión	-	-	386.337.460	386.337.460

31 de diciembre de 2018

Activos/Pasivos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Inversión DD3 Capital Partners S.A.	-	-	1.157.078	1.157.078
Propiedades de Inversión	-	-	263.127.712	263.127.712

Nivel 1

Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2

Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3

Datos no observables importantes para el activo o pasivo.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 33 - Determinación del Valor Razonable (continuación)

33.4) Sensibilización del valor razonable

Las propiedades de inversión consisten principalmente en centros comerciales que se alquilan a terceros en régimen de arrendamiento operativo. Como se indica en la Nota 2.8, la Compañía mide las propiedades de inversión por su valor razonable de forma rutinaria.

El valor razonable de las propiedades se determinó mediante el uso de métodos de flujo de efectivo descontado, usando inputs como el canon de arriendo promedio por metro cuadrado, y tasa de vacancia. Las valoraciones son realizadas por la Administración teniendo en cuenta la naturaleza, ubicación o condición de las propiedades específicas.

Rangos de los inputs significativos utilizados en la valorización:

Inputs	Propiedades de Inversión 2019	Propiedades de Inversión 2018
Rango promedio por metro cuadrado (UF)	0,00 a 0,49	0,00 a 0,49
Tasa de vacancia (%)	0,00% a 3,35%	0,00% a 3,35%

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 34 - Reformulación de Estados Financieros 2018

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad identificó ciertas partidas que se vieron afectadas por la combinación de negocio detallada en la Nota 13, la cual hace referencia a la adquisición del 100% de la Sociedad Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A. mediante, la subsidiaria de Grupo Patio, Rio Baker SpA. Producto de estas diferencias, la Sociedad ha reformulado los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, registrando de forma retroactiva abonos a los resultados de los ejercicios anteriores según se describe a continuación:

Efectos en estados de situación financiera consolidado:

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	Presentación Original	Ajustes y Reclasificaciones	Reformulado
	M\$	M\$	M\$
Activos			
Activos corrientes			
Otros activos corrientes	49.131.553	-	49.131.553
Total activos corrientes	49.131.553	-	49.131.553
Activos no corrientes			
Otros activos no corrientes	38.542.398	-	38.542.398
Plusvalía	10.267.153	(4.759.147)	5.508.006
Propiedades de inversión	418.326.332	6.519.379	424.845.711
Total activos no corrientes	467.135.883	1.760.232	468.896.115
Total activos reformulados	516.267.436	1.760.232	518.027.668

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 34 - Reformulación de Estados Financieros 2018 (continuación)

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	Presentación Original M\$	Ajustes y reclasificaciones M\$	Reformulado M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos corrientes	189.087.110	-	189.087.110
Total pasivos corrientes	189.087.110	-	189.087.110
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos, no corrientes	138.071.654	-	138.071.654
Pasivo por impuesto diferido	53.331.895	1.760.232	55.092.127
Total pasivos, no corrientes	191.403.549	1.760.232	193.163.781
Total pasivos reformulados	380.490.659	1.760.232	382.250.891
Patrimonio			
Capital	68.039.143	-	68.039.143
Otras reservas	1.399.678	-	1.399.678
Otros resultados integrales	(26.371)	-	(26.371)
Resultados acumulados	64.173.766	-	64.173.766
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	133.586.216	-	133.586.216
Participaciones no controladoras	2.190.561	-	2.190.561
Total Patrimonio	135.776.777	-	135.776.777
Total Pasivos y Patrimonio	516.267.436	1.760.232	518.027.668

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 35 - Contingencias y Restricciones

Al 31 de diciembre de 2019, Patio Comercial SpA, filial de Grupo Patio SpA, debe cumplir con los siguientes coventants, los cuales se revelan a continuación:

Bono	Sociedad	Fecha de Emisión Nominal	Fecha de Vencimiento o Plazo de Colocación	Covenant / Restricción	Limite	Actual	Holgura
Bono Serie C (BPATI-C)	Patio Comercial SpA	28.02.2019	28.02.2044	Patrimonio neto mínimo (*)	\geq M\$80.000.000	M\$177.772.110	M\$97.772.110
				Apalancamiento Financiero (**)	\leq 1,75	1,55	0,2
Bono Serie D (BPATI-D)	Patio Comercial SpA	23.05.2019	15.08.2048	Coberturas de Gastos Financieros (***)	$>$ 2,00	2,19	0,19
				Ingresos Mínimos (****)	\geq 280.000 UF	626.443 UF	346.443 UF

(*) Mantener Patrimonio Neto mínimo de M\$80.000.000 a nivel de Patio Comercial Consolidado.

(**) Mantener nivel de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio Neto \leq 1,75 (x).

(***) Mantener nivel de EBITDA ajustado sobre Gastos Financieros Netos ajustados $>$ 2,00 (x). En caso de que su nivel sea inferior, requerirá disponer de fondos en la cuenta de reserva según los siguientes casos:

- 2 cupones de intereses cuando su nivel sea \leq 1,00 (x);
- 1 cupón de intereses cuando su nivel sea $>$ 1,00 (x) y \leq 2,00 (x).

(****) Mantener nivel de Ingresos por arriendos fijos más arriendos variables de las Filiales relevantes de UF 280.000.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 36 - Hechos Posteriores

Con fecha 30 de enero de 2020, Larraín Vial Activos S.A. junto a Administradora General de Fondos concluyó la colocación de cuotas del fondo de inversión público denominado Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers. Las cuotas fueron suscritas principalmente por inversionistas institucionales como Administradoras de Fondos de Pensiones y Compañías de Seguros.

En consideración a lo anterior la Sociedad y sus Filiales Patio Comercial II SpA y Rentas Patio I SpA, adquirieron un compromiso vinculante con el Fondo de vender, ceder y transferir al Fondo, el 65% de las acciones y créditos de Filiales de la Sociedad Centros Comerciales I SpA, Centros Comerciales III SpA, Centros Comerciales IV SpA, Rentas Patio II SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA e Inversiones Proulx Vecinales SpA (las "Filiales").

Con fecha 3 de febrero de 2020, se lleva a cabo el compromiso vinculante que Patio Comercial mantenía con el Fondo.

Con fecha 6 de febrero de 2020, Patio Comercial conjuntamente con el Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I, han suscrito tres contratos de promesa de compra venta en calidad de promitentes compradores para la adquisición, directa o indirecta, de los siguientes activos:

- 100% de las acciones de la Sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.
- 100% de las acciones de la Sociedad HPV S.A.
- Edificio Vista 360 ubicado en Alonso de Córdova 4580, comuna Las Condes, Región Metropolitana.

La Sociedad y el Fondo adquirirían, directa o indirectamente, las acciones y el activo antes señalado en las proporciones que esto en definitiva acuerden o, en su defecto, las proporciones de un 35% para la Sociedad y un 65% para el Fondo.

Con fecha 24 de febrero del 2020, se aprobó la reforma tributaria en Chile, la cual comienza a regir en forma inmediata, sin embargo, la mayoría de los efectos empezarán a materializarse en la Operación Renta del 2021, la Sociedad evaluará los posibles impactos en el período pertinente.

La crisis sanitaria por el COVID - 19 que afecta al país, así como al resto del mundo, no ha generado negativamente impactos significativos en las operaciones normales de la Compañía. No obstante, lo anterior, la Administración ha dispuesto una serie de medidas sanitarias y de operaciones con el objetivo de minimizar el impacto negativo que se pudiesen generar con la propagación del virus, para de este modo intentar asegurar la continuidad operativa, sanitaria y financiera de la Sociedad.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

GRUPO PATIO SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 37 - Evolución del Negocio (No auditado)

Grupo Patio SpA y Subsidiarias, presenta al 31 de diciembre de 2019 capital de trabajo negativo y resultados positivos, lo cual es inherente al negocio y no reviste riesgos significativos, producto que los retornos de las decisiones de inversión son de largo plazo.

La estructura de financiamiento de la Sociedad se basa en financiamiento directo de entidades relacionadas, Bancos para la porción de corto plazo y compañías de seguros en un horizonte temporal de largo plazo. Lo anterior obedece a una estrategia de financiamiento adoptada por la Sociedad para todos sus negocios inmobiliarios, lo que conlleva a mejores condiciones de financiamiento de corto a largo plazo, una vez que las propiedades de inversión entran en funcionamiento y se comienza a generar rentas.

Desde una perspectiva financiera, se han realizado acciones conducentes a propiciar la base del crecimiento del negocio a través de la negociación de plazos y condiciones con los grupos de interés, lo que ha significado reducir las necesidades de capital de trabajo con los consiguientes menores costos financieros.

Actualmente, Grupo Patio cuenta con cuatro unidades de negocios diversificadas e independientes: (a) Patio Comercial; (b) Patio Oficinas; (c) Patio Industrial y (d) Patio Capitales.

Patio Oficinas posee cuatro proyectos, ubicados en zonas estratégicas de la capital desde el punto de vista financiero.

Patio Industrial ha incursionado en el negocio de bodegas de almacenaje, tanto para grandes industrias, como para Pymes y particulares.

Además, se desarrolla un proyecto de más de 400 hectáreas, con áreas verdes, empresas, centros deportivos y almacenaje, el cual se proyecta como una solución urbanística.