

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Patio Comercial SpA:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Patio Comercial SpA y Subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera 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. 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 está exento 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, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patio Comercial 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.

Énfasis en algunos asuntos que no modifican nuestra opinión

Ventas de participación accionaria en subsidiarias

Como se menciona en Nota 38 con fecha 3 de febrero de 2020, Patio Comercial SpA, por medio de sus 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.

Suscripción de contratos de promesa de compra

Tal como se revela en Nota 38 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, 31 de marzo de 2020



Francisco Avendaño U.
EY Audit SpA

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019 y 2018

Índice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Consolidados.....	1
Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función.....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados	5
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados.....	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados.....	7
Nota 1 - Actividad de la Sociedad	7
Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas	10
2.1) Bases de preparación y presentación.....	10
2.2) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.....	10
2.3) Comparabilidad de la información.....	12
2.4) Bases de consolidación	12
2.5) Ejercicio contable.....	15
2.6) Moneda funcional y presentación	15
2.7) Costos de financiamiento.....	15
2.8) Propiedades de inversión	16
2.9) Propiedades, plantas y equipos.....	16
2.10) Intangibles	17
2.11) Deterioro de activos.....	18
2.12) Instrumentos financieros.....	19
2.13) Reconocimiento de ingresos.....	22
2.14) Impuestos a la renta e impuestos diferidos.....	23
2.15) Ganancia por acción.....	23
2.16) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación.....	24
2.17) Distribución de dividendos	24
2.18) Arrendamientos	24
2.19) Capital emitido.....	25
2.20) Provisiones.....	25
2.21.1) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.....	25
2.22.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.....	29

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019 y 2018

Índice

Nota 3 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo	34
Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	35
Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas	41
Nota 6 - Activos por Impuestos Corrientes	48
Nota 7 - Otros Activos no Financieros, Corrientes.....	48
Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos	50
Nota 9 - Propiedades de Inversión	54
Nota 10 - Otros Activos no Financieros, no Corrientes.....	61
Nota 11 - Otros Activos Financieros	61
Nota 12 - Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación	65
Nota 13 - Plusvalía.....	68
Nota 14 - Combinaciones de Negocios	69
Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes.....	74
Nota 16 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	91
Nota 17 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes.....	93
Nota 18 - Pasivos por Impuestos Corrientes	93
Nota 19 - Otros Pasivos no Financieros, no Corrientes.....	94
Nota 20 - Activos y Pasivos Financieros	94
Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto.....	95
Nota 22 - Ingresos de Actividades Ordinarias	101
Nota 23 - Costo de Ventas	102
Nota 24 - Ingresos Financieros	102
Nota 25 - Gastos de Administración.....	103
Nota 26 - Costos Financieros.....	104
Nota 27 - Resultado por Unidades de Reajuste	104
Nota 28 - Otros Ingresos y Gastos por Función	105
Nota 29 - Avaluos y Garantías	106
Nota 30 - Arriendos Operativos.....	115
Nota 31 - Administración de Riesgos Financieros	115
Nota 32 - Información por Segmentos.....	119
Nota 33 - Posición Moneda Extranjera.....	122
Nota 34 - Determinación del Valor Razonable.....	126
Nota 35 - Contingencias y Restricciones.....	128
Nota 36 - Evolución del Negocio (No Auditada)	129
Nota 37 - Medioambiente	129
Nota 38 - Hechos Posteriores	130

\$: Pesos Chilenos

M\$: Miles de Pesos Chilenos

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019 y 2018

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	15.170.001	21.343.142
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	4.651.339	3.266.904
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(5)	10.265.952	6.461.850
Activos por impuestos corrientes	(6)	402.316	223.439
Otros activos no financieros, corrientes	(7)	15.660.147	10.767.357
Total activo corriente		<u>46.149.755</u>	<u>42.062.692</u>
Activo no Corriente			
Propiedades de inversión	(9)	378.350.834	274.634.933
Otros activos financieros	(11)	3.509.042	59.828
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	(5)	75.194.991	28.056.962
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(12)	8.568.368	5.220.107
Plusvalía	(13)	3.987.819	3.976.825
Propiedades, plantas y equipos		44.264	60.324
Activo por impuestos diferidos	(8)	176.972	122.167
Otros activos no financieros, no corrientes	(10)	5.927.694	3.015.572
Total activo no corriente		<u>475.759.984</u>	<u>315.146.718</u>
Total Activos		<u>521.909.739</u>	<u>357.209.410</u>

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	(15)	93.019.465	57.084.457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(16)	3.450.615	7.065.288
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(5)	2.419.670	9.689.983
Otros pasivos no financieros, corrientes	(17)	1.052.792	171.645
Pasivos por impuestos corrientes	(18)	444.967	6.105.328
Total pasivo corriente		<u>100.387.509</u>	<u>80.116.701</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(15)	194.217.636	107.728.901
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	(5)	9.171.259	-
Pasivos por impuestos diferidos	(8)	38.673.786	25.611.970
Otros pasivos no financieros, no corrientes	(19)	1.687.439	480.887
Total pasivo no corriente		<u>243.750.120</u>	<u>133.821.758</u>
Total pasivos		<u>344.137.629</u>	<u>213.938.459</u>
Patrimonio Neto			
Capital pagado	(21)	109.229.906	99.380.644
Resultados acumulados	(21)	<u>68.539.573</u>	<u>43.893.708</u>
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	(21)	177.769.479	143.274.352
Participaciones no controladoras	(21)	2.631	(3.401)
Total patrimonio neto		<u>177.772.110</u>	<u>143.270.951</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>521.909.739</u>	<u>357.209.410</u>

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

Estados de Resultados por Función	Nota	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos ordinarios	(22)	22.828.392	21.249.425
Costo de venta	(23)	(3.941.166)	(4.661.905)
Margen bruto		18.887.226	16.587.520
Gastos de administración	(25)	(4.353.201)	(4.046.807)
Otros ingresos por función	(28)	63.229	14.738.346
Otros gastos	(28)	(4.054.843)	(213.062)
Ingresos financieros	(24)	3.016.179	2.160.397
Costos financieros	(26)	(9.673.485)	(7.973.474)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(12)	193.090	959.540
Ganancia que surge de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor ajustado de propiedades de inversión medidos a valor razonable	(9)	31.399.974	22.037.119
Resultado por unidades de reajuste	(27)	(4.283.708)	(2.940.439)
Ganancia antes de impuestos		31.194.461	41.309.140
Impuesto a las ganancias	(8)	(6.544.709)	(11.825.069)
Ganancia del ejercicio		24.649.752	29.484.071
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		24.645.865	29.482.911
Ganancia, atribuible a participaciones no controladas		3.887	1.160
Total ganancia del ejercicio		24.649.752	29.484.071
 Ganancias por Acción			
Ganancia básica por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		3,94	4,93
Ganancia (pérdida) por acción básica		3,94	4,93
Ganancia diluida por acción			
Ganancia (pérdida) diluida por acción en operaciones continuas		3,94	4,93
Ganancia (pérdida) diluida por acción		3,94	4,93

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

(expresados en miles de pesos)

Estados de Resultados Integrales	2019 M\$	2018 M\$
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	-	-
Ganancia (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-
Impuesto a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	-	-
Otro resultado integral	-	-
Total resultado integral	<u>24.649.752</u>	<u>29.484.071</u>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	<u>24.645.865</u>	<u>29.482.911</u>
Resultado integral atribuible a participaciones no controladas	<u>3.887</u>	<u>1.160</u>
Total ganancia del ejercicio	<u>24.649.752</u>	<u>29.484.071</u>

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

	Capital Pagado	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no Controladoras	Total Patrimonio Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	99.380.644	43.893.708	143.274.352	(3.401)	143.270.941
Cambio en patrimonio:					
Aumento de capital	9.849.262	-	9.849.262	-	9.849.262
Ganancia del ejercicio	-	24.645.865	24.645.865	3.887	24.649.752
Otros movimientos	-	-	-	2.145	2.145
Total de cambios en patrimonio	9.849.262	24.645.865	34.495.127	6.032	34.501.159
Saldo final al 31.12.2019	109.229.906	68.539.573	177.769.479	2.631	177.772.110
Saldo inicial al 01.01.2018	90.095.451	34.514.080	124.609.531	(16.733)	124.592.798
Cambio en patrimonio:					
Aumento de capital	9.285.193	-	9.285.193	-	9.285.193
Dividendos provisorios	-	(20.103.283)	(20.103.283)	-	(20.103.283)
Ganancia del ejercicio	-	29.482.911	29.482.911	1.160	29.484.071
Otros movimientos	-	-	-	12.172	12.172
Total de cambios en patrimonio	9.285.193	9.379.628	18.664.821	13.332	18.678.153
Saldo final al 31.12.2018	99.380.644	43.893.708	143.274.352	(3.401)	143.270.951

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

PATIO COMERCIAL 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 de Efectivo Procedentes de Actividades de la Operación		
Cobros procedentes de la prestación de servicios	27.239.333	19.702.355
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(14.831.331)	(8.169.011)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	(4.035)	-
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(188.177)	(183.767)
Impuestos a las ganancias pagados	(7.946.142)	(951.645)
Otras entradas de efectivo	92.605	95.941
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de la operación	4.362.253	10.493.873
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Financiación		
Importes procedentes de préstamos	51.028.547	65.462.184
Importes procedentes de la emisión de acciones	8.589.082	7.700.000
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	92.587.110	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	10.814.905
Préstamos procedentes de entidades relacionadas	19.500.000	22.327.419
Pagos de préstamos	(50.344.788)	(10.322.611)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(3.473.265)	(12.844.244)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.349.926)	(12.977.924)
Dividendos pagados	-	(20.223.590)
Intereses pagados	(8.543.343)	(7.283.510)
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	107.993.417	42.652.629
Flujo de Efectivo Utilizados en Actividades de Inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	(78.130.160)	(21.545.130)
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(14.100.947)	-
Pagos para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(859.282)	(30.942.729)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	500	43.955.245
Otros pagos por adquirir participaciones en negocios conjuntos	(7.771.270)	(500)
Cobros a entidades relacionadas	7.918.781	3.200.725
Dividendos recibidos	-	517.392
Intereses recibidos	7.625.806	8.934
Adiciones de propiedades de inversión	(33.212.239)	(31.259.209)
Flujo de efectivo neto utilizados en actividades de inversión	(118.528.811)	(36.065.272)
Aumento (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(6.173.141)	17.081.230
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	21.343.142	4.261.912
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	15.170.001	21.343.142

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad

La Sociedad Patio Comercial SpA (Ex - Inversiones Mandarino S.A.), se constituyó por escritura pública de fecha 8 de enero de 2014, ante Notario Público Titular Señor Andrés Rubio Flores de la Octava Notaría de la ciudad de Santiago. Posteriormente con fecha 28 de marzo, mediante Junta Extraordinaria de Accionista de Inversiones Mandarino S.A., se acuerda la modificación del nombre de la Sociedad por Patio Comercial SpA y aumento de capital el cual fue aportado en inversión en Sociedades.

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Patio Comercial SpA y Subsidiarias no cuenta con personal contratado.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA, realizada con fecha 1 de septiembre de 2014, ante el Notario Público Señor Andrés Rubio Flores de la Octava Notaría de Santiago, se acordó la división de Patio Comercial SpA en dos Sociedades por acciones, quedando Patio Comercial SpA como continuadora legal de la actual sociedad, conservando personalidad jurídica, giro y nombre y la nueva sociedad se constituye bajo el nombre de Patio Comercial II SpA, a la que se le asignaron ciertos activos, pasivos y cuentas patrimoniales, de acuerdo con los criterios de división establecidos.

En la Junta de Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercia SpA., realizada con fecha 29 de noviembre de 2017, Capital Advisor Centros Comerciales ("Fondo CAEI") y Grupo Patio SpA celebraron un contrato denominado "Compraventa de Acciones y Cesión de Créditos", en virtud del cual Fondo CAEI vendió, cedió y transfirió a Grupo Patio SpA, quien compró y adquirió, entre otros activos, la totalidad de las acciones de que era titular Fondo CAEI en la Sociedad, la totalidad de créditos que Fondo CAEI tenía en contra de la Sociedad por un monto total, por concepto de capital, de M\$392.282, la totalidad de los créditos que Fondo CAEI tenía contra la Sociedad Rentas Patio I SpA, filial de Patio Comercial SpA, por un monto total, por concepto de capital, de M\$7.704.265.

De acuerdo a lo antes mencionado, Grupo Patio SpA, toma el control de 100% de Patio Comercial 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

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 IFRS 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. Nota 9.3).

Con fecha 28 de marzo 2019, la Sociedad 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 26 de abril de 2019, Rentas Patio I SpA, Sociedad 100% propiedad de Patio Comercial 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.

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.

El objeto principal de la Sociedad Matriz es el desarrollo de inversiones en toda clase de bienes muebles e inmuebles y corporales o incorporeales 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 están revelados en la Nota 32.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

Con fecha 13 de septiembre de 2019 el Fondo de Inversión Privado Mall Pie Andino administrado por Larrain 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.

El domicilio de la Sociedad es Alonso de Córdova 3788 piso -1, Vitacura, Santiago.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas

2.1) Bases de preparación y presentación

Los presentes estados financieros consolidados de Patio Comercial 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").

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Patio Comercial SpA y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y sus correspondientes notas de acuerdo a las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados de Patio Comercial SpA y Subsidiarias han sido aprobados y autorizados por el Directorio de la Sociedad con fecha 13 de marzo de 2020.

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.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas

2.2) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas (continuación)

- 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.
- El modelo Black Scholes es el utilizado para la valoración de opciones, el cual simula la evolución del precio del activo subyacente (las acciones de Inmobiliaria Pie Andino SpA en este caso) durante el período de vigencia de la opción (“tiempo”). El tiempo está dividido en intervalos, etapas o nodos. Un número grande de etapas significa una mejor estimación del valor de la opción. La idea de dividir el tiempo en un gran número de etapas es lograr la continuidad en el cambio del precio del activo subyacente. Esta continuidad es un supuesto clave de los modelos de valoración de opción.
- Los principales inputs del modelo son el precio subyacente del activo, precio de ejercicio de la opción, volatilidad esperada del precio de la acción (considera la serie más representativa tomando en cuenta que no existe el riesgo de construcción y desarrollo), la tasa de interés libre de riesgo y el período de vesting.

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, 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 IAS 8 de políticas de cambios contables.

En ciertos casos las IFRS 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.2) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas (continuación)

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.

2.3) Comparabilidad de la información

Patio Comercial SpA y Subsidiarias presentan sus estados financieros consolidados adoptando las Normas Internacionales de Información Financiera en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para el ejercicio terminado 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 Patio Comercial 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.4) Bases de consolidación (continuación)

Las Sociedades incluidas en la consolidación de Patio Comercial SpA son las siguientes:

Afiliadas	País	Moneda Funcional	Año de Origen Sociedad	Porcentaje de Participación	
				31.12.2019 Directa %	31.12.2019 Indirecta (1) %
Mall Patio I SpA	Chile	CLP	2014	100,0	-
Rentas Patio II SpA	Chile	CLP	2011	100,0	-
Rentas Patio III SpA	Chile	CLP	2011	100,0	-
Inversiones Proulx Vecinales SpA	Chile	CLP	2013	100,0	-
Rentas Patio IV SpA	Chile	CLP	2012	100,0	-
Patio Comercial II SpA	Chile	CLP	2014	100,0	-
Rentas Patio VI SpA	Chile	CLP	2014	-	100,0
Rentas Patio VII SpA	Chile	CLP	2014	-	100,0
Rentas Patio VIII SpA	Chile	CLP	2014	-	100,0
Rentas Patio IX SpA	Chile	CLP	2016	100,0	-
Rentas Patio X SpA	Chile	CLP	2016	100,0	-
Rentas Patio I SpA	Chile	CLP	2010	100,0	-
Carlos Valdovinos SpA	Chile	CLP	2011	-	100,0
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Chile	CLP	2011	-	99,9
FIP Rentas Comerciales II	Chile	CLP	2011	-	100,0
Rentas Comerciales II SpA	Chile	CLP	2011	-	100,0
El Morro S.A.	Chile	CLP	2011	-	80,0
FIP Rentas Comerciales I	Chile	CLP	2008	-	100,0
Desarrollos Comerciales SpA (2) – (4)	Chile	CLP	2010	0,0002	99,9
Centros Comerciales I SpA (3)	Chile	CLP	2019	100,0	-
Centros Comerciales III SpA (5)	Chile	CLP	2019	-	100,0
Centros Comerciales IV SpA (4)	Chile	CLP	2019	-	99,9
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	Chile	CLP	2017	-	99,9

(1) Patio Comercial SpA posee los porcentajes de participaciones indirectos en las presentes Subsidiarias a través de la Sociedad Rentas Patio I SpA. Patio Comercial SpA posee los porcentajes de participaciones indirectos en las presentes Subsidiarias a través de la Sociedad Rentas Patio I SpA, a excepción de Carlos Valdovinos SpA, cuya participación indirecta por parte de Patio Comercial SpA se reconoce por medio de Rentas Patio IV SpA. Al igual que Rentas Patio VI SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA y Centros Comerciales III SpA cuya participación se reconoce por medio de Patio Comercial II SpA.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Con fecha 1 de agosto de 2019, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó de Rentas Patio VI SpA, producto de lo cual se constituyó una nueva sociedad por acciones bajo el nombre de Centros Comerciales III SpA, quedando como continuadora legal Rentas Patio VI SpA.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.4) Bases de consolidación (continuación)

Subsidiarias	País	Moneda Funcional	Año de Origen Sociedad	Porcentaje de Participación 31.12.2018 Directa %	Porcentaje de Participación 31.12.2018 Indirecta (1) %
Mall Patio I SpA	Chile	CLP	2014	100,0	-
Rentas Patio II SpA	Chile	CLP	2011	100,0	-
Rentas Patio III SpA	Chile	CLP	2011	100,0	-
Inversiones Proulx Vecinales SpA	Chile	CLP	2013	100,0	-
Rentas Patio IV SpA	Chile	CLP	2012	100,0	-
Patio Comercial II SpA (2)	Chile	CLP	2014	100,0	-
Rentas Patio VI SpA (2)	Chile	CLP	2014	-	100,0
Rentas Patio VII SpA (2)	Chile	CLP	2014	-	100,0
Rentas Patio VIII SpA (2)	Chile	CLP	2014	-	100,0
Rentas Patio IX SpA	Chile	CLP	2016	100,0	-
Rentas Patio X SpA	Chile	CLP	2016	100,0	-
Rentas Patio I SpA	Chile	CLP	2010	100,0	-
Carlos Valdovinos SpA	Chile	CLP	2011	-	100,0
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Chile	CLP	2011	-	99,9
FIP Rentas Comerciales II	Chile	CLP	2011	-	100,0
Rentas Comerciales II SpA	Chile	CLP	2011	-	100,0
El Morro S.A.	Chile	CLP	2011	-	80,0
FIP Rentas Comerciales I	Chile	CLP	2008	-	100,0
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	Chile	CLP	2017	-	99,9

(1) Patio Comercial SpA posee los porcentajes de participaciones indirectos en las presentes Subsidiarias a través de la Sociedad Rentas Patio I SpA, a excepción de Carlos Valdovinos SpA, cuya participación indirecta por parte de Patio Comercial SpA se reconoce por medio de Rentas Patio IV SpA. Al igual que Rentas Patio VI SpA, Rentas Patio VII SpA y Rentas Patio VIII SpA cuya participación se reconoce por medio de Patio Comercial II SpA.

(2) 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.5) Ejercicio contable

Los presentes estados financieros consolidados de Patio Comercial 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	<u>Si</u>	<u>Si</u>

2.6) Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Patio Comercial SpA y Subsidiarias, 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
	\$	\$
Dólar estadounidense	748,74	694,77
Unidad de Fomento	<u>28.309,94</u>	<u>27.565,79</u>

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

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 con sus respectivas unidades de reajuste, 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, Planta y Equipo o Inventarios, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

2.9) Propiedades, plantas y equipos

La propiedad planta y equipo es registrada 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 desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.9) Propiedades, plantas y equipos (continuación)

La vida útil estimada se muestra en la siguiente tabla:

	Vida Util
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.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

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 periodo, 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.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.11) Deterioro de activos (continuación)

2.11.2) Activos no financieros (continuación)

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.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.12) Instrumentos financieros (continuación)

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.

Patio Comercial 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.

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.12) Instrumentos financieros (continuación)

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.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.12) Instrumentos financieros (continuación)

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.

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 en IAS 16 "Arrendamientos".

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.13) Reconocimiento de ingresos (continuación)

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.

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 21). Las ganancias por acciones básicas y diluidas no presentan diferencias, ya que no existen efectos de dilución sobre las acciones.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

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

Asociadas y negocios conjuntos

La inversión de Patio Comercial SpA en sus empresas asociadas es contabilizada usando el método de la participación. Una asociada es una entidad en la cual Patio Comercial 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 Patio Comercial 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.

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 periodo 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

Patio Comercial 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.

Patio Comercial SpA y subsidiarias han adoptado el segundo método correspondiente al retrospectivo modificado, tal como lo permite el Apéndice C de IFRS 16 en su párrafo C5 b), no habiendo efectos en su primera aplicación. Por lo anterior, la información comparativa presentada no ha sido re- expresada.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

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.

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

La Sociedad y sus Subsidiarias aplicaron por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2019 o fecha posterior. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

Normas e Interpretaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019

IFRS 16 - Arrendamientos

IFRS 16 reemplaza a IAS 17 Arrendamientos, IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de IAS 17.

La Sociedad y sus Subsidiarias han adoptado IFRS 16 y no han re-expresado la información presentada al 31 de diciembre 2019 y 2018.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

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

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.

	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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21.1) 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 IAS 40 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21.1) 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 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 12 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21.1) 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 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.

2.22.2) 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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

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

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.

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	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22.2) 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 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 periodos 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22.2) 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 realizarán 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 realizarán la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22.2) 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 (*)	203.972	Otros gastos por función 203.972
Proyectos no desarrollados	24.381	Proyectos no desarrollados 24.381
Seguros	112.912	Seguros 112.912
Tasaciones	28.861	Tasaciones 28.861
Otros gastos varios	37.818	Otros gastos varios 37.818

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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	7.801.725	21.343.142
Depósito a plazo	1.839.850	-
Fondo mutuo	5.528.426	-
Total	<u>15.170.001</u>	<u>21.343.142</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
				<u>1.839.850</u>

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 4 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

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

	2019 M\$	2018 M\$
Cheques por cobrar	411.675	305.918
Cheques protestados	100.980	107.630
Pagaré por cobrar	2.941	3.107
Deudor arriendo fijo y gasto común	1.645.413	670.630
Deudores cobranza judicial	254.517	78.508
Deudores multas locales	165.947	30.508
Deudores varios (1)	2.735.258	2.468.051
Fondos por rendir	20.410	8.076
Provisión de deudores incobrables	(685.802)	(405.524)
Total	<u>4.651.339</u>	<u>3.266.904</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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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	558	3.691.720	-	-
1-30 días	414	938.429	-	-
31-60 días	203	346.277	-	-
61-90 días	174	154.900	-	-
91-120 días	87	46.643	-	-
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	1.700	5.337.141	-	-

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	360	3.001.798	-	-
1-30 días	300	131.195	-	-
31-60 días	140	127.811	-	-
61-90 días	70	83.272	-	-
91-120 días	45	54.682	-	-
121-150 días	35	32.581	-	-
151-180 días	25	29.633	-	-
181-210 días	20	22.592	-	-
211-250 días	31	11.203	-	-
> 250 días	87	177.661	-	-
Total	1.113	3.672.428	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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	40	100.980
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	4.630.149	3.132.995
Vencidos y no deteriorados:		
Con vencimiento entre 31 y 90 días	501.177	211.083
Con vencimiento entre 91 y 180 días	96.111	116.895
Con vencimiento entre 181 y 250 días	25.131	33.794
Con vencimiento mayor a 250 días	84.573	117.661
Total deudores comerciales vencidos y por vencer	<u>5.337.141</u>	<u>3.672.428</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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\$
405.524	66.193	309.967	(80.777)	(15.105)	685.802

(*) 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.

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	133.610	(46.561)	(557)	405.524

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. Esto es un factor que considera un modelo de provisión.

Patio Comercial 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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
Inversiones Proulx Vecinales SpA	-	959	1.385	-	-	2.344
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
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
Total	-	18.589	15.074	17.520	110.262	161.445

4.5.2) Documentos por cobrar al 31 de diciembre 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
Desarrollos Comerciales S.A.	10.719	168.284	(10.719)	168.284
Centros Comerciales I SpA	-	1.491	-	1.491
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
Carlos Valdovinos SpA	773	29.830	(773)	29.830
Total	192.687	380.467	(48.797)	524.357

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
Total	-	13.763	11.578	17.926	180.289	223.556

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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)

4.5.4) 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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas se detallan como sigue:

5.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	País Origen	Moneda	Plazo Corriente	Plazo no Corriente	Relación	Corriente		No Corriente	
							2019 M\$	2018 M\$	2019 M\$	2018 M\$
76.103.415-4	Gestión y Desarrollo S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Matriz común	9.004.997	5.516.781	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A. (2) - (**)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Asociada	-	631.950	-	-
76.349.714-3	Grupo Patio SpA (1) - (*)	Chile	Pesos Chilenos	2020	2028	Matriz	55.871	21.227	73.848.069	28.056.962
76.351.996-1	Inversiones El Canelo SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	-	6.000	-	-
76.006.103-4	Inversiones Patagual Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	171.702	167.188	-	-
76.170.983-6	Inversiones Alto El Naranjo S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	120.608	112.908	-	-
76.265.222-6	FIP New Beagle (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Matriz común	1.000	1.000	-	-
76.452.666-K	Inmob. Y Com. KVA LA Portada SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	718.186	-	-	-
76.549.882-1	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Matriz común	190.698	-	-	-
76.588.009-2	Rentas Patio XI SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	-	Matriz común	2.890	4.796	-	-
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	2021	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	-	-	1.346.922	-
Total							10.265.952	6.461.850	75.194.991	28.056.962

(*) Corresponde a un préstamo otorgado, amparado en un reconocimiento de deuda, con condiciones de mercado, en UF y con una tasa de interés anual de un 4,5% a 5%. Estas operaciones se presentan al valor de UF de cierre.

(**) 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 0,00012% de participación en Desarrollos Comerciales S.A.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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

5.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	País Origen	Moneda	Plazo Corriente	Relación	Corriente		No Corriente	
						2019 M\$	2018 M\$	2019 M\$	2018 M\$
76.103.415-4	Gestión y Desarrollo S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	Matriz común	2.006.986	9.313.093	-	-
99.556.650-8	Gestión y Desarrollo Patio S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	Matriz común	2.697	1.000	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	Asociadas	925	400	-	-
99.532.200-5	Empresas Proulx Chile S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	Matriz común	-	4.000	-	-
76.329.161-8	Restaurantes y Franquicias S.A.(1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	Matriz común	-	214	-	-
					Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	-	-	9.171.259	-
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2019	Personal clave de la gerencia de la entidad	26.428	10.580	-	-
76.885.280-4	Asesorías e Inversiones Gestión Legal S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2020	Personal clave de la gerencia de la entidad	5.228	-	-	-
76.813.324-7	Desarrollos y Bodegas I SpA	Chile	Pesos Chilenos	2020	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	377.406	352.658	-	-
76.006.103-4	Inversiones Patagual Limitada (2)	Chile	Pesos Chilenos	2020	Personal clave de la gerencia de la entidad	-	8.038	-	-
76.182.414-7	Inmobiliaria y Constructora Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos Chilenos	2020		-	-	-	-
Total						2.419.670	9.689.983	9.171.259	

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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 Resultado (Cargos) Abonos	Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	Asociada	Facturación entidades relacionadas	-	-	3.677	3.677
				Cuenta corriente	-	-	1.269	-
				Cobro de préstamos a empresas relacionadas	-	-	164.802	-
				Pago factura entidades relacionadas	-	-	4.690	-
76.588.009-2	Rentas Patio XI SpA	Chile	Matriz común	Préstamos otorgados	-	-	2.930	-
				Cobro entidades relacionadas	1.906	-	-	-
76.265.394-K	Rentas Patio V SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cobro a entidades relacionadas	120.789	-	-	-
76.182.407-4	Inm. Y Const. Plaza Nva. Costanera S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cobro entidades relacionadas	3.587	-	-	-
				Préstamos otorgados	3.587	-	-	-
76.452.666-K	Inm. Y Comercial KVA La Portada SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	675.492	-	-	-
				Fluctuación préstamo	15.800	15.800	-	-
				Factura entidades relacionadas	76.843	76.843	-	-
				Cuenta corriente	49.948	-	-	-
76.329.161-8	Restaurantes y Franquicias S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	214	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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 (Cargos) Abonos	Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	Matriz	Dividendos pagados	-	-	20.103.283	-
				Cobro entidades relacionadas	7.786.400	-	-	-
				Cuenta corriente	5.481.601	-	3.619	-
				Intereses financieros devengados	-	-	3.809	3.809
				Intereses recibidos devengados	2.384.086	2.384.086	1.931.889	1.931.889
				Novación deuda	-	-	121.693	-
				Fluctuación préstamo	1.610.244	1.610.244	1.119.216	1.119.216
				Pago de préstamo	-	-	12.877.924	-
				Préstamos recibidos	19.030.000	-	21.895.190	-
				Préstamos otorgados	74.129.423	-	17.605.000	-
				Venta inversión Rentas Patio XI SpA	-	-	1	-
				Reconocimiento deuda otorgado	-	-	20.504.758	-
				Aumento de capital	-	-	1.019.446	-
				Facturación entidades relacionadas	-	-	8.256	8.256
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos recibidos	470.000	-	-	-
				Cuenta corriente	7.751.361	-	-	-
				Factura entidades relacionadas	221.027	221.027	-	-
				Pago factura entidades relacionadas	140.002	-	-	-
				Pago préstamo	316.000	-	-	-
76.170.983-6	Inversiones Alto El Naranjo S.A.	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Intereses financieros devengados	4.795	4.795	3.379	3.379
				Reconocimiento deuda	-	-	85.565	-
				Fluctuación préstamos	2.905	2.905	2.417	2.417
76.813.324-7	Desarrollos y Bodegas I SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	5.228	-	-	-
99.532.200-5	Empresas Proulx Chile S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamo	4.000	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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 (Cargos) Abonos	Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.103.415-4	Gestión y Desarrollo S.A.	Chile	Matriz común	Pagaré otorgado	-	-	250.278	-
				Pago préstamo entidades relacionadas	96	-	-	-
				Reconocimiento deuda otorgada	-	-	1.675.000	-
				Cuenta corriente	380.890	-	1.674.826	-
				Pago cuenta corriente	-	-	400	-
				Facturación entidades relacionadas	13.487.608	13.487.608	2.896.800	2.896.800
				Fluctuación préstamos	185.424	185.424	134.951	134.951
				Intereses financieros devengados	326.580	326.580	200.867	200.867
				Pago factura entidades relacionadas	13.063.453	-	4.136.915	-
				Préstamos otorgados	3.243.160	-	930.000	-
				Provisión de incentivos	9.561	-	9.561	-
			Provisión honorarios por asesoría en venta de Rentas Patio V SpA	-	-	7.838.056	7.838.056	
76.410.422-6	Fondo de Inversión IM Trust-Patio Comercial I	Chile	Asociada	Dividendos provisorios	-	-	120.307	-
				Dividendos recibidos	-	-	332.392	-
76.351.996-1	Inversiones El Canelo SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Fluctuación prestamos	-	-	547	547
				Intereses financieros devengados	-	-	895	895
				Reconocimiento de deuda	-	-	85.565	-
				Préstamos otorgados	100	-	7.200	-
				Cobro entidades relacionadas	6.100	-	-	-
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 devengados	-	-	12.158	12.158
				Fluctuación de préstamos	-	-	6.189	6.189
76.001.397-8	CAI S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamo	944.980	-	-	-
76.058.352-9	CAI Inmobiliaria S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamo	84.850	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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 (Cargos) Abonos	Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos
					M\$	M\$	M\$	M\$
99.556.650-8	Gestión y Desarrollo Patio S.A.	Chile	Matriz común	Cuenta corriente	1.000	-	-	-
76.885.280-4	Asesoría e Inversiones Gestión Legal S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	-	-	871	-
				Facturación entidades Relacionadas	686.369	686.369	316.892	316.892
				Pago factura entidades Relacionadas	672.533	-	401.683	-
76.265.222-6	Fondo de Inversión New Beagle	Chile	Matriz común	Cuenta corriente	-	-	1.000	-
76.006.103-4	Inversiones Patagual Ltda	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Fluctuación de préstamos	2.899	2.899	12.302	12.302
				Intereses financieros devengados	17.335	17.335	16.589	16.589
76.182.414-7	Inm. y Const. Alonso de Córdova S.A.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Cobro entidades relacionadas	-	-	3.035.924	-
				Cuenta corriente	8.038	-	-	-
				Reconocimiento deuda otorgada	-	-	3.018.348	-
				Intereses financieros devengados	-	-	5.654	5.654
				Fluctuación préstamos	-	-	3.884	3.884
76.549.882-1	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Fluctuación préstamo	2.604	2.604	-	-
				Intereses financieros devengados	10.129	10.129	-	-
				Pagaré otorgado	99.566	-	-	-
				Préstamos otorgados	78.398	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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. La Sociedad no presenta pagos por esta función durante el período. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el Directorio de Patio Comercial SpA, el cual no cuenta con Directores suplentes, está constituido por las siguientes personas:

- 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
- Pablo Manríquez Palacios (Gerente General)

Según junta de accionistas celebrada con fecha 24 de abril 2018, se acuerda no realizar pago de remuneraciones al Directorio de la Sociedad.

Las remuneraciones de los principales ejecutivos de Patio Comercial y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a M\$249.470 y M\$217.185, respectivamente.

5.5) Controlador de Patio Comercial SpA

- Patio Comercial SpA es controlado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por la entidad que se presenta a continuación:

31 de diciembre de 2019

Accionistas	Acciones	Porcentaje %
Grupo Patio SpA	6.254.539	100
Total	<u>6.254.539</u>	<u>100</u>

31 de diciembre de 2018

Accionistas	Acciones	Porcentaje %
Grupo Patio SpA	5.975.739	100
Total	<u>5.975.739</u>	<u>100</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 6 - Activos por Impuestos Corrientes

Las cuentas por cobrar por impuestos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

	2019 M\$	2018 M\$
Impuestos por recuperar	2.350	1.019
Pagos provisionales mensuales (*)	399.966	222.420
Total	<u>402.316</u>	<u>223.439</u>

(*) Este activo proviene de las siguientes Sociedades: 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 ha realizado pagos provisionales mensuales durante el ejercicio a pesar de que presentan pérdidas tributarias. Por lo anterior, no constituyen provisión de impuesto a la renta.

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)	261.287	137.120
IVA crédito fiscal (2)	10.834.606	8.731.143
Anticipo comisiones (3)	268.692	279.770
Honorarios diferidos (3)	200.665	130.010
Anticipo proveedores	553.378	510.228
Vale vista en garantía (5)	2.828.426	-
Pagaré por cobrar Uno Salud	2.701	-
Documentos en garantía	-	6.976
Facturas por aprobar	61.384	2.473
Boletas de honorarios por aprobar	25.966	-
Gastos pagados por anticipado	115.836	263.735
Comisiones anticipadas (4)	195.490	573.369
Seguros anticipados	311.716	132.533
Total	<u>15.660.147</u>	<u>10.767.357</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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

- (1) Los activos diferidos por amortizar corresponden, principalmente, a la linealización (distribución equitativa de los ingresos fijos escalonados de arriendos 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.
- (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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 8 - Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos

8.1) Impuesto a la renta reconocido en resultado 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 y 2018 la Sociedad y sus subsidiarias determinaron una provisión por concepto de impuesto a la renta ascendente a M\$378.574 y M\$6.087.385, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad y sus Subsidiarias determinaron un efecto neto en resultados por impuestos diferidos ascendente a M\$7.148.839 y M\$5.737.780, respectivamente.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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	Resultado Tributario al 31.12.2019	Tasa Promedio	Resultado Tributario al 31.12.2018
	%	M\$	%	M\$
Rentas Patio I SpA	27,00	6.931.763	27,00	3.645.785
Mall Patio I SpA	27,00	1.851.816	27,00	1.654.317
Rentas Patio III SpA	27,00	393.931	27,00	216.348
Rentas Patio IV SpA	27,00	38.064	27,00	33.995
Centros Comerciales IV SpA (2)	27,00	65.188	-	-
Rentas Patio VIII SpA	27,00	984	27,00	42.657
Rentas Patio VI SpA	27,00	5.611	-	-
Inversiones Proulx Vecinales SpA	27,00	194.403	27,00	212.954
Carlos Valdovinos SpA	27,00	10.149.608	27,00	8.072.265
Inmobiliaria e Inversiones Discovery SpA	27,00	961.766	27,00	627.360
Patio Comercial II SpA	27,00	11.435	-	-
Rentas Comerciales II SpA	27,00	21.836	27,00	17.694
El Morro S.A.	27,00	2.530.085	27,00	1.975.381
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	27,00	26.554	27,00	20.990
Rentas Patio IX SpA	27,00	26.664	27,00	7.697
Rentas Patio X SpA	27,00	12.512	27,00	8.115
Desarrollos Comerciales S.A. (1)	27,00	303.396	-	-
Total		23.525.616		16.535.558

(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 y también se podría generar producto de refinanciamientos de proyectos con compañías de seguros. Estas pérdidas se comienzan a revertir cuando los futuros centros comerciales entran en su etapa de explotación, es decir, generan ingresos por arrendamientos. Es en esta fase cuando dichas sociedades tributariamente pueden hacer uso de las pérdidas como consecuencia de una utilidad tributaria.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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

8.2) Impuestos diferidos

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

Activos por Impuestos Diferidos	Tasa Promedio 2018 %	2019 M\$	Tasa Promedio 2017 %	2018 M\$
Provisión deudores incobrables	27,00	185.166	27,00	109.491
Ingresos percibidos por adelantado	27,00	2.051.041	27,00	34.557
Anticipo de clientes	27,00	107.642	27,00	131.094
Pérdida tributaria	27,00	6.351.916	27,00	4.464.601
Activos por impuestos diferidos		8.695.765		4.739.743

Pasivos por Impuestos Diferidos	Tasa Promedio 2018 %	2019 M\$	Tasa Promedio 2017 %	2018 M\$
Gastos pagados por anticipado	27,00	31.276	27,00	71.208
Propiedades de inversión	27,00	45.649.533	27,00	29.269.876
Anticipo comisiones	27,00	72.547	27,00	75.538
Anticipo honorarios	27,00	54.180	27,00	35.103
Anticipo proveedores	27,00	149.412	27,00	137.762
Seguros anticipados	27,00	84.163	27,00	35.784
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo	27,00	1.151.468	27,00	604.275
Pasivos por impuestos diferidos		47.192.579		30.229.546
Impuestos diferidos netos		(38.496.814)		(25.489.803)

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

Pasivos por Impuestos Diferidos	2019 M\$	2018 M\$
Activos por impuestos diferidos	176.972	122.167
Pasivo por impuestos diferidos	(38.673.786)	(25.611.970)
Saldo neto impuesto diferido	(38.496.814)	(25.489.803)

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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 en el estado de resultados es la siguiente:

	2019 M\$	2018 M\$
Reajuste por pago de impuesto a la renta año anterior	(983.461)	(96)
Impuesto único y adicional	757	-
Impuesto a la renta	378.574	6.087.385
Efecto neto impuesto diferido del ejercicio (*)	<u>7.148.839</u>	<u>5.737.780</u>
Gasto por impuesto a la renta	<u>6.544.709</u>	<u>11.825.069</u>

(*) Debido a las transacciones descritas en la nota 2.4, Patio Comercial 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

La reconciliación del gasto (beneficio) por impuesto a la renta a la tasa estatutaria respecto a la tasa efectiva, se compone como sigue:

Conciliación Tasa Efectiva	2019 M\$	2018 M\$
Resultados antes de impuestos	<u>31.194.461</u>	<u>41.309.140</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal (27,00% año 2019 y 2018)	(8.422.504)	(11.153.468)
Otras diferencias permanentes	<u>1.877.795</u>	<u>(671.601)</u>
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(6.544.709)</u>	<u>(11.825.069)</u>
Tasa efectiva	<u>(20,98)%</u>	<u>(28,63)%</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 - Propiedades de Inversión

9.1) El detalle de centros operativos

Detalle de Centros	Sociedad	2019 M\$	2018 M\$
Centro bodegaje Sumar en Leasing	Carlos Valdovinos SpA	61.838.142	55.072.133
Centro comercial Villa Alemana en Leasing	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	2.348.207	2.078.819
Centro comercial Labranza 2	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	1.545.498	1.375.024
Centro comercial Bustamante en Leasing	Inversiones Proulx Vecinales SpA	3.269.997	2.913.924
Centro comercial Santa Luisa en Leasing	Inversiones Proulx Vecinales SpA	918.630	818.621
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	2.544.741	-
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	323.633	285.471
Centro comercial Mariquina	Rentas Patio I SpA	1.450.004	1.283.436
Centro comercial Chimbarongo	Rentas Patio I SpA	1.489.242	1.303.724
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	1.849.141
Centro comercial Vicuña	Rentas Patio I SpA	2.306.610	2.054.837

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 - Propiedades de Inversión (continuación)

9.1) El detalle de centros operativos (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	2.485.194
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 (*)	4.693.335	-
Centro comercial La Cantera Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	4.173.213
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 (*)	11.237.891	-
Centro comercial Consistorial en Leasing	Rentas Patio I SpA (*)	-	10.003.294
Centro comercial Petrobras Bonilla Angol	Centros Comerciales I SpA (*)	1.550.572	-
Centro comercial Petrobras Angol	Rentas Patio I SpA (*)	-	1.368.283
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 (*)	-	5.002.261
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	-
Total centros comerciales		318.445.914	213.728.591

(*) Estas Sociedades durante el año 2019 fueron divididas, de acuerdo con lo mencionado en la nota 2.4).

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 - Propiedades de Inversión (continuación)

9.1) El detalle de centros operativos (continuación)

Todas las propiedades de inversión corresponden al segmento de Rentas Inmobiliarias, la información derivada de ingresos ordinarios, costos de venta y gastos directos de la operación están revelados en Nota 32.

Las obligaciones contractuales de cada una de estas propiedades de inversión se encuentran reveladas en Nota 15.

9.2) Proyectos

	2019 M\$	2018 M\$
Proyectos Patio Comercial SpA y Subsidiarias	<u>59.904.920</u>	<u>60.906.342</u>
Total proyectos	<u>59.904.920</u>	<u>60.906.342</u>
Total propiedades de inversión	<u>378.350.834</u>	<u>274.634.933</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\$xxx, para el 31 de diciembre de 2018 ascienden a M\$12.310.267.
- Patio Comercial 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\$xxx y M\$1.272.177, respectivamente, con una tasa de interés promedio de 3,88% y 4,05%, respectivamente.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 - Propiedades de Inversión (continuación)

9.3) Movimiento centros operativos

	2019 M\$	2018 M\$
Saldo inicial	213.728.591	120.092.240
Adquisiciones (1)	63.423.978	123.724.263
Ajustes al valor razonable	584.040	8.882.348
Efecto por cambio de tasa de descuento (9.5)	26.659.715	13.154.771
Altas nuevos centros	3.312.312	1.726.930
Baja por expropiación (2)	-	(732.208)
Baja por venta (3)	-	(57.506.932)
Adiciones centros	10.737.278	4.387.179
Total movimientos	<u>104.717.323</u>	<u>93.636.351</u>
Saldo final centros comerciales	<u>318.445.914</u>	<u>213.728.591</u>

(1) Corresponde a las propiedades de inversión provenientes de la subsidiaria Patio Comercial II SpA y Subsidiarias, Rentas Patio V SpA adquiridas durante el año 2018 y Desarrollos Comerciales S.A. adquirida durante el año 2019, que se encuentran incorporados en la nota "Propiedades de Inversión", producto de la transacción descrita en la nota 2.4.

(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.

(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.

(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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 - Propiedades de Inversión (continuación)

9.3) Movimiento centros operativos (continuación)

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

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Ajuste por toma de control negocio conjunto (*)	4.156.219	-
Ajustes al valor razonable (**)	<u>27.243.755</u>	<u>22.037.119</u>
Saldo final	<u>31.399.974</u>	<u>22.037.119</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 IFRS 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 Patio Comercial 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).

9.4) Movimiento de proyectos

	2019	2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	60.906.342	35.750.192
Adquisiciones proyectos (*)	-	157.694
Altas nuevos centros	(6.580.948)	-
Baja por venta de proyecto Pie Andino	(25.014.473)	-
Adquisición proyectos Desarrollos Comerciales	20.089.324	25.022.837
Adiciones proyectos	10.504.675	-
Baja de proyectos no desarrollados	-	(24.381)
Total movimientos	<u>(1.001.422)</u>	<u>25.156.150</u>
Saldo final proyectos	<u>59.904.920</u>	<u>60.906.342</u>

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 - Propiedades de Inversión (continuación)

9.4) Movimiento de proyectos (continuación)

- Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según IAS 40.
- Los proyectos que comienzan su operación, cuando se encuentra habilitados y con la recepción final de la municipalidad respectiva, dejando de ser proyectos y pasando a constituirse como centros comerciales.
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinados sobre la base del modelo de flujos descontados. Tal como se expone en la nota 2.2) 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. Las valorizaciones de los centros operativos, han sido realizadas por un área especializada de la Sociedad y estas están de acuerdo a los requerimientos de IFRS 13.
- Como parte del proceso de negocios de las Sociedades, existen prospecto de proyectos que al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 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 registran 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 - Propiedades de Inversión (continuación)

9.5) Determinación tasa de descuento año 2019

9.5.1) 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 Capital asset pricing model (CAPM), modelo para cálculo del precio de un activo)
- 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.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en UF + 5,58% (UF + 6,20% en 2018).

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 10 - Otros Activos no Financieros, no Corrientes

	2019 M\$	2018 M\$
Garantías por cobrar (*)	382.792	12.459
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo (**)	4.003.408	2.100.935
Gastos de habilitación (***)	1.516.719	871.350
Pagaré por cobrar Uno Salud Dental	24.775	30.828
Total	<u>5.927.694</u>	<u>3.015.572</u>

- (*) Corresponde a garantías que Patio Comercial SpA entrega por conceptos de arriendos de bodegas.
- (**) Corresponde a la linealización (distribución equitativa de los ingresos fijos escalonados de los arriendos 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 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.

Nota 11 - Otros Activos Financieros

	2019 M\$	2018 M\$
Opción de compra Pie Andino SpA (11.1)	58.469	-
Prima de opción Pie Andino SpA (11.1.2)	1.492.819	-
Cuotas FIP LV- Patio Rentas Inmobiliaria I (**)	1.938.067	-
Retail Holding S.A. (*)	19.687	59.828
Total	<u>3.509.042</u>	<u>59.828</u>

- (*) Retail Holding S.A.: Corresponde a una inversión mantenida al costo sobre la cual no existe influencia significativa.
- (**) 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

11.1) 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.

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:

11.1.1) 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 11 - Otros Activos Financieros (continuación)

11.1) Opción de Compra (Continuación)

11.1.2) 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.

11.1.3) 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.

11.1.4) Ejercicio de la Opción: Deberá realizarse por Patio Comercial SpA, mediante una comunicación escrita dirigida al Fondo.

11.1.5) 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.

11.1.6) Metodología de Valuación:

De acuerdo con los 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 binominal, 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 11 - Otros Activos Financieros (continuación)

11.1) Opción de Compra (Continuación)

11.1.6) Metodología de Valuación (continuación):

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
Periodo remanente de la opción	Años	2,22

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 12 - Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación

El detalle del rubro es el siguiente:

2019

Sociedad	Participación	Inversión al 01.01.2019 M\$	Adiciones o Bajas M\$	Participación en Resultado del Período M\$	Retiros o Dividendos M\$	Otros Movimientos M\$	Inversión al 31.12.2019 M\$
	%						
Desarrollos Comerciales S.A. (*)	40,0	5.220.106	(5.220.106)	-	-	-	-
Desarrollos Comerciales II S.A.	40,0	1	-	-	-	-	1
Inmobiliaria Pie Andino SpA (***)	48,8	-	6.870.054	217.753	-	882.954	7.970.761
Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA (**)	35,0	-	75.937	(24.663)	-	546.332	597.606
Total		5.220.107	1.725.885	193.090	-	1.429.286	8.568.368

(*) 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.

(**) 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. Producto de la transacción descrita anteriormente se ha determinado un menor valor de inversión ascendente a M\$546.332, de los cuales fueron reconocidos mediante la asignación del PPA realizada durante el año 2019.

(***) 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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

2018

Sociedad	Participación	Inversión al 01.01.2018	Adiciones o Bajas	Participación en Resultado del Ejercicio	Retiros o Dividendos	Otros Movimientos	Inversión al 31.12.2018
	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Desarrollos Comerciales S.A.	40	4.318.341	-	901.765	-	-	5.220.106
Desarrollos Comerciales II S.A. (***)	40	1	-	-	-	-	1
Fondo de Inversión Credicorp Capital – Patio Comercial I (*)	35	10.808.865	(10.814.905)	57.775	(51.735)	-	-
Total		15.127.207	(10.814.905)	959.540	(51.735)	-	5.220.107

(*) Fondo de Inversión Credicorp Capital (Fondo) – Patio Comercial: La Sociedad posee el 35% de las cuotas iniciales del Fondo Público, tipificadas como Serie B, equivalentes a 403.846. El Fondo será administrado por un Directorio de cinco miembros, de los cuales dos deben ser propuestos por Patio Comercial SpA. Los acuerdos requerirán de un quórum de 2/3 del total de las Cuotas Serie A y 2/3 del total de las Cuotas Serie B. Adicionalmente, Patio Comercial SpA, no tiene derecho a inferir en las decisiones y acuerdos financieros del Fondo.

La Serie B tiene un capital inicial equivalente a 403.846 Unidades de Fomento. El valor inicial de las cuotas Serie B es la cantidad equivalente a 1 Unidad de Fomento.

La Serie B tiene derechos a toda la utilidad que obtenga el Fondo y que excedan del Retorno Preferente de la Serie A, en el caso de corresponder, sea éste devengado y/o pagado.

La Serie A tiene un capital inicial equivalente a 750.000 Unidades de Fomento. El valor inicial de las cuotas Serie A es la suma equivalente a 1 Unidad de Fomento.

La Serie A tiene derecho a recibir preferentemente, una cantidad equivalente a lo que resulta de aplicar la tasa de retorno preferente sobre la cantidad equivalente a la suma del capital pagado por dicha serie debidamente reajustado de acuerdo a con la variación de la Unidad de Fomento, más el retorno preferente devengado y no pagado, debidamente reajustado de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento.

El retorno preferente devengado se paga, con preferencia a cualquier distribución que pueda corresponder a la Serie B, como dividendo provisorio o definitivo del Fondo o como cualquier otra forma de reparto de utilidades o capital.

Toda utilidad que obtenga el Fondo o caja que el Fondo tenga disponible susceptible de ser distribuida en los términos indicados en el Reglamento Interno y que exceda del Retorno Preferente devengado, corresponderá íntegramente a la Serie B y deberá ser pagada, a dicha Serie en las mismas oportunidades en las cuales se pague el Retorno Preferente a la Serie A.

(**) 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.

(***) Los otros movimientos están relacionados con participaciones en el extranjero que tienen estas Sociedades, los cuales se reconocen en sus correspondientes patrimonios como reservas y presentados como otros resultados integrales según IAS 28.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

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	41.268.821
Pasivos corrientes	9.721.389
Pasivos no corrientes	18.542.474
Total pasivos	28.263.863
Activos netos	13.004.958
Ingresos	3.534.008
Utilidad del ejercicio	2.254.411

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
	1.072.275

- (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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 13 - Plusvalía

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

	2019	2018
	M\$	M\$
Goodwill (*)	3.812.779	3.812.779
Goodwill Santa Cruz	10.994	-
Goodwill (***)	164.046	164.046
Total	<u>3.987.819</u>	<u>3.976.825</u>

(*) 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 12), 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 IFRS 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".

(***) 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 14 - Combinaciones de Negocios

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.

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 IFRS 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

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.

14.1) 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%)	(4.008.976)
Total ajuste FV	<u>10.839.082</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 14 - Combinaciones de Negocios (continuación)

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

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)	10.839.082
Patrimonio económico	<u>23.950.108</u>

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	23.680.988
Badwill	<u>(269.120)</u>

14.2) Asignación de la Plusvalía

Como se indica en la nota 14.1) 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\$
Sobrepago 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 a las propiedades de inversión de los presentes estados financieros.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 14 - Combinaciones de Negocios (continuación)

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.

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.

14.3) 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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 14 - Combinaciones de Negocios (continuación)

14.3) El detalle de la compra 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>

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.

14.4) 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 IFRS 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.

	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>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 14 - Combinaciones de Negocios (continuación)

14.4) Composición de la Plusvalía (continuación)

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.

14.5) Asignación de la Plusvalía

Como se indica en la nota 14.4) 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 ascendencia a M\$6.024.044.

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	6.024.044
Valor asignado Rentas Patio V SpA	(110.122)
Goodwill alocado 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 alocado de Patio Comercial II SpA	<u>2.321.387</u>
Total Goodwill Alocado	<u><u>2.211.265</u></u>

14.6) Efectos derivados del Goodwill asignado

Producto de la venta de Rentas Patio V SpA (ver nota 9.3) 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%)	<u>(589.779)</u>
Goodwill Opción de compra Patio Comercial II SpA	<u><u>2.321.387</u></u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 14 - Combinaciones de Negocios (continuación)

14.6) Efectos derivados del Goodwill asignado (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, 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 15 - 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	87.854.174	55.519.625
Obligaciones por leasing, corriente	2.225.079	1.564.832
Total corriente	<u>93.019.465</u>	<u>57.084.457</u>

No corriente

	2019 M\$	2018 M\$
Bono público, no corriente	90.346.325	-
Obligaciones con bancos, no corriente	26.722.940	46.788.459
Obligaciones por leasing, no corriente	77.148.371	60.940.442
Total no corriente	<u>194.217.636</u>	<u>107.728.901</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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

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

2019

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	6.553.257	(4.328.148)	2.225.109
Entre un año y cinco años	13.434.904	(3.489.902)	9.945.002
Más de cinco años	114.714.096	(47.510.727)	67.203.369
Total	134.702.257	(55.328.777)	79.373.480

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

2018

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	4.608.649	(3.043.817)	1.564.832
Entre un año y cinco años	10.057.791	(2.612.650)	7.445.141
Más de cinco años	91.314.843	(37.819.542)	53.495.301
Total	105.981.283	(43.476.009)	62.505.274

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

2019

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	97.716.626	(9.862.452)	87.854.174
Entre un año y cinco años	3.423.774	(228.829)	3.194.945
Más de cinco años	40.703.442	(17.175.447)	23.527.995
Total	141.843.842	(27.266.728)	114.577.114

2018

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	61.752.222	(6.232.597)	55.519.625
Entre un año y cinco años	25.990.655	(1.737.095)	24.253.560
Más de cinco años	38.985.385	(16.450.486)	22.534.899
Total	126.728.262	(24.420.178)	102.308.084

El gasto por intereses financieros, reconocidos en los resultados de los ejercicios al 31 de diciembre 2019 y 2018 por conceptos de leasing asciende a M\$3.713.281 y M\$4.266.567, respectivamente.

El gasto por intereses financieros, reconocidos en los resultados de los ejercicios al 31 de diciembre 2019 y 2018 por conceptos de obligaciones con bancos asciende a M\$4.830.062 y M\$3.016.943, respectivamente.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.1) 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%	3,25%	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%	2,96%	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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

El detalle de los préstamos y leasing financieros que devengan intereses, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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					
												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																	
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	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	Maquehue (Padre Las Casas II)	-	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 San Javier Terreno	-	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%	01-01-2020	Chillan Viejo Terreno LOTE N°2	-	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%	12-05-2020	Chillan Viejo Terreno LOTE N°1	-	251.607	-	-	-	251.607
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	-	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	Camilo Henríquez Terreno	-	357.018	-	-	-	357.018
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	Camilo Henríquez Terreno	-	152.339	-	-	-	152.339
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	Camilo Henríquez Terreno	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%	12-05-2020	Camilo Henríquez Terreno	-	84.998	-	-	-	84.998
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	Camilo Henríquez Terreno	371.039	-	-	-	-	371.039

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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	97.023.333-9	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 Mendez 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 Mendez 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 Concepcion 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	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	Puerto Montt 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	Credito 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	Credito 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	Credito Banco Security	-	1.847.676	-	-	-	1.847.676

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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																	
76.116.213-7	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	99.301.000-6	Banco Security	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,56%	2,53%	01-07-2020	Credito Banco Security	-	991.548	-	-	-	991.548
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,32%	2,30%	06-01-2020	Compra Terreno Proyecto Labranza II	325.601	-	-	-	-	325.601
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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	Inmb e Inver. Discovery Ltda	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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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	2.327.907	3.517.726	-	-	-	5.810.716
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 Con Con	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	Credito 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
Subtotal obligaciones con bancos												51.233.915	36.620.259	1.565.100	1.629.845	23.527.995	114.577.114

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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 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 Prncial 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	539.472	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 Satelite	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 Dntown	26.371	79.759	228.724	250.172	4.162.691	4.747.717

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 por Leasing																	
76.410.337-8	Centros Comerciales III	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,80%	4,70%	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	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,96%	4,85%	25-06-2044	Leasing Principal 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	4,87%	4,71%	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	4,87%	4,72%	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	4,87%	4,72%	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	4,87%	4,72%	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	4,87%	4,71%	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	4,87%	4,72%	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	Al vencimiento	4,87%	4,24%	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	4,87%	4,76%	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	4,91%	4,80%	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	4,91%	4,80%	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	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nacional Seguros S.A.	Chile	UF	Mensual	5,02%	4,91%	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	Mettlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,95%	4,84%	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	Al vencimiento	5,41%	5,28%	25-01-2042	Leasing Bodega Sumar Principal	8.824	26.758	78.155	87.482	1.350.286	1.551.505

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 por Leasing (continuación)																	
76.179.652-8	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,17%	4,09%	01-12-2044	Leasing Cine	(18.564)	4.160	96.249	104.283	1.653.987	1.840.115
77.070.384-0	Centros Comerciales	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,19%	6,02%	25-10-2034	Leasing Metlife Llanquihue	9.244	16.211	46.939	52.392	362.356	487.142
77.070.384-0	Centros Comerciales	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,04%	4,93%	20-04-2042	Leasing Consistorial	33.893	102.736	294.311	322.143	4.481.459	5.234.542
77.070.384-0	Centros Comerciales	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	5,04%	4,93%	20-04-2042	Leasing San Pedro	17.946	54.399	155.828	170.551	2.371.578	2.770.302
77.070.384-0	Centros Comerciales	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,19%	6,02%	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	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,97%	4,86%	25-07-2044	Leasing Colon Puerto Varas	18.643	24.952	71.739	78.323	1.857.554	2.051.211
77.070.384-0	Centros Comerciales	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	14.750	44.613	127.937	139.934	2.328.463	2.655.697
Subtotal												610.781	1.614.268	4.731.715	5.213.287	67.203.369	79.373.450
Total otros pasivos financieros												51.844.696	38.234.557	6.296.815	6.843.132	90.731.364	193.950.564

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

El detalle de los préstamos y leasing financieros que devengan intereses, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

15.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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																	
76.179.652-6	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	5,24%	5,12%	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	2,94%	2,90%	14-02-2019	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	2,94%	2,90%	14-02-2019	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	5,75%	5,60%	20-10-2032	Hipotecario BCI Con Con	33.614	103.131	292.181	319.072	1.802.250	2.550.248
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	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,65%	4,55%	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	4,12%	4,04%	01-07-2019	Terreno Pie Andino EP 8	-	668.112	-	-	-	668.112

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.3 Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 Efectiva	Tasa Nominal	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)																	
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	Chile	UF	Al vencimiento	4,98%	4,87%	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	4,22%	4,14%	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	4,22%	4,14%	16-05-2019	Financiamiento 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	5,36%	5,23%	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	5,36%	5,23%	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	3,44%	3,39%	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	3,99%	3,92%	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	3,44%	3,39%	05-06-2019	Camilo Henriquez Terreno	-	348.083	-	-	-	348.083
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,99%	3,92%	18-06-2019	Camilo Henriquez Terreno	-	347.773	-	-	-	347.773
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	5,36%	5,23%	19-04-2019	Camilo Henriquez Terreno	-	153.885	-	-	-	153.885
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,86%	2,82%	03-05-2019	Camilo Henriquez Terreno	-	181.658	-	-	-	181.658
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,99%	3,92%	18-06-2019	Camilo Henriquez Terreno	-	82.796	-	-	-	82.796
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,81%	1,80%	04-02-2019	Camilo Henriquez Terreno	360.971	-	-	-	-	360.971
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,83%	1,81%	04-03-2019	Camilo Henriquez Terreno	216.300	-	-	-	-	216.300
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,71%	2,68%	01-04-2019	Camilo Henriquez Terreno	-	74.354	-	-	-	74.354

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.3 Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	3,41%	3,36%	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	3,99%	3,92%	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	1,81%	1,80%	15-02-2019	Vicente Mendez Terreno	639.478	-	-	-	-	639.478
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,51%	2,48%	03-05-2019	Vicente Mendez Terreno	-	280.253	-	-	-	280.253
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,94%	2,90%	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	3,23%	3,18%	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	5,16%	5,04%	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	2,39%	2,36%	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	7,31%	7,08%	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	3,68%	3,62%	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	5,34%	5,21%	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	6,21%	6,04%	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	6,19%	6,02%	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	6,19%	6,02%	04-10-2019	Capital de Trabajo	-	3.496.429	-	-	-	3.496.429

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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	4,69%	4,59%	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	3,04%	3,00%	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	1,81%	1,80%	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	2,06%	2,04%	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	2,89%	2,85%	08-11-2019	Proyecto 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	2,78%	2,75%	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	2,78%	2,75%	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	2,89%	2,85%	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	3,39%	3,34%	26-12-2019	Compra Centro Calama RPI	2.448.785	-	-	-	-	2.448.785
Subtotal obligaciones con bancos												13.596.626	41.922.999	22.076.712	2.176.848	22.534.899	102.308.084

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 Efectiva	Tasa Nominal	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 por Leasing																	
76.179.652-6	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Mensual	5,41%	5,28%	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	Cía de Seguros de Vida Consorcio Nacional Seguros S.A.	Chile	UF	Mensual	5,02%	4,91%	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	4,95%	4,84%	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	5,86%	5,71%	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	5,86%	5,71%	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	5,86%	5,71%	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	6,13%	5,96%	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	4,69%	4,59%	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	4,69%	4,59%	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	4,69%	4,59%	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	4,82%	4,72%	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	4,80%	4,70%	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	4,80%	4,70%	25-06-2044	Leasing Principal Ovale	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	4,80%	4,70%	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	4,96%	4,85%	20-07-2040	Leasing Principal Torres del Puerto	3.278	9.758	27.934	30.775	406.079	477.824

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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 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	4,96%	4,85%	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 Sociedad y sus Filiales Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,01%	5,85%	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	4,97%	4,86%	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 Sociedad y sus Filiales Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	6,32%	6,14%	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 Sociedad y sus Filiales Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	7,17%	6,94%	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 Sociedad y sus Filiales Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,91%	4,80%	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 Sociedad y sus Filiales Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,91%	4,80%	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	6,19%	6,02%	25-10-2034	Leasing Metlife Llanquihue	4.960	14.927	43.166	48.315	379.017	490.385

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.3) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 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 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 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	5,04%	4,93%	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	5,04%	4,93%	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	6,19%	6,02%	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	4,97%	4,86%	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	4,87%	4,76%	20-07-2044	Leasing Principal Rudecindo Ortega	13.447	39.630	113.562	125.076	2.282.878	2.574.593
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda.	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,32%	4,24%	20-09-2044	Leasing Principal Mall Villa Alemana	7.641	22.536	64.480	70.877	1.285.791	1.451.325
Subtotal												399.579	1.165.253	3.519.120	3.926.021	53.495.301	62.505.274
Total otros pasivos financieros												13.996.205	43.088.252	25.595.832	6.102.869	76.030.200	164.813.358

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

15.4) 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.

Nota 16 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

16.1) 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\$
Anticipo clientes	398.676	485.534
Proveedores (*)	1.572.096	4.559.186
Acreedores varios	345.313	124.059
Honorarios por pagar	31.793	4.513
Cheques girados y no cobrados	1.102.737	1.891.996
Total	<u>3.450.615</u>	<u>7.065.288</u>

(*) Los principales proveedores de Patio Comercial 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.

16.2) Estratificación de proveedores

Proveedores con pagos al día al 31 de diciembre 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		
Productos	-	-	-	-	-	-	-	30
Servicios	1.572.096	-	-	-	-	-	1.572.096	30
Total M\$	1.572.096	-	-	-	-	-	1.572.096	30

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 16 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuación)

16.2) Estratificación de proveedores (continuación)

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	63.165	-	-	-	-	-	63.165	30
Servicios	4.496.021	-	-	-	-	-	4.496.021	30
Total M\$	4.559.186	-	-	-	-	-	4.559.186	30

16.3) 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\$	-	-	-	-	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 16 - Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

16.3) Proveedores con plazos vencidos (continuación)

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:

Acreeedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar por Vencer	2019 M\$	2018 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	1.572.096	4.559.186
Con vencimiento entre tres y seis meses	<u>1.878.519</u>	<u>2.506.102</u>
Total acreedores comerciales por vencer	<u>3.450.615</u>	<u>7.065.288</u>

Nota 17 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos percibidos por adelantado	119.905	127.989
Prima opción Inmobiliaria Pie Andino SpA	720.594	-
IVA débito fiscal	<u>212.293</u>	<u>43.656</u>
Total	<u>1.052.792</u>	<u>171.645</u>

Nota 18 - Pasivos por Impuestos Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2019 M\$	2018 M\$
Impuesto segunda categoría	469	459
Retenciones	570	-
Pagos provisionales mensuales por pagar	64.597	17.484
Provisión impuesto renta e impuesto único 35% (*)	<u>379.331</u>	<u>6.087.385</u>
Total	<u>444.967</u>	<u>6.105.328</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 19 - Otros Pasivos no Financieros, no Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2019 M\$	2018 M\$
Fondos en garantía arriendo locales (*)	879.296	480.887
Prima opción Inmobiliaria Pie Andino SpA	808.143	-
Total	<u>1.687.439</u>	<u>480.887</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 20 - Activos y Pasivos Financieros

A continuación se presenta una comparación del valor libro y el valor razonable de los instrumentos financieros, en este sentido a juicio de la Administración a la fecha de los presentes estados financieros no hay diferencias entre el valor libro y el valor razonable de los activos y pasivos financieros:

	Valor Libro 2019 M\$	Valor Razonable 2019 M\$
Activos Financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	15.170.001	15.170.001
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.651.339	4.651.339
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10.265.952	10.265.952
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	75.194.991	75.194.991
Otros activos financieros	3.509.042	3.509.042
Total	<u>108.791.325</u>	<u>108.791.325</u>
Pasivos Financieros		
Otros pasivos financieros, corrientes	93.019.465	93.019.465
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.450.615	3.450.615
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.171.259	9.171.259
Cuentas por pagar entidades relacionadas	2.419.670	2.419.670
Otros pasivos financieros, no corrientes	194.217.636	194.217.636
Total	<u>302.278.645</u>	<u>302.278.645</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 20 - Activos y Pasivos Financieros (continuación)

	Valor Libro 2018 M\$	Valor Razonable 2018 M\$
Activos Financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	21.343.142	21.343.142
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.266.904	3.266.904
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	6.461.850	6.461.850
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	28.056.962	28.056.962
Otros activos financieros	59.828	59.828
Total	59.188.686	59.188.686
Pasivos Financieros		
Otros pasivos financieros, corrientes	57.084.457	57.084.457
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.065.288	7.065.288
Cuentas por pagar entidades relacionadas	9.689.983	9.689.983
Otros pasivos financieros, no corrientes	107.728.901	107.728.901
Total	181.568.629	181.568.629

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 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto

- Al 31 de diciembre de 2019, el Capital suscrito y pagado de Patio Comercial SpA, asciende a M\$109.229.906 compuesto por 6.254.539 acciones, las cuales son controladas por Grupo Patio SpA.
- Al 31 de diciembre de 2018, el Capital suscrito y pagado de Patio Comercial SpA, asciende a M\$99.380.644 compuesto por 5.975.739 acciones, las cuales son controladas por Grupo Patio SpA.
- Con Fecha 29 de marzo de 2019, fue celebrada la Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA, en la cual se acordó aumentar el capital de la Sociedad desde la suma de M\$99.380.644 dividido en 5.975.739 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$7.570.372, dividido en 214.294 acciones, el cual quedo íntegramente suscrito y pagado.
Con fecha 27 de junio de 2019, fue celebrada la Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA, en la cual se acordó aumentar el capital de la Sociedad desde la suma de M\$106.951.016 dividido en 6.190.033 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$2.278.890, dividido en 64.506 acciones, el cual quedo íntegramente suscrito y pagado.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

- Con fecha 29 de marzo de 2018, fue celebrada la Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA, en la cual se acordó aumentar el capital de la Sociedad desde la suma de M\$90.095.451 dividido en 5.712.901 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$9.285.193, dividido en 262.838 acciones, el cual quedó íntegramente suscrito y pagado.

Ver nota 21.4) donde se explican las composición de los aumentos de capital.

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

El detalle de las acciones y el porcentaje de cada socio se detallan de la siguiente forma:

31 de diciembre de 2019

Accionistas	Acciones	Porcentaje %
Grupo Patio SpA	6.254.539	100
Total	<u>6.254.539</u>	<u>100</u>

31 de diciembre de 2018

Accionistas	Acciones	Porcentaje %
Grupo Patio SpA	5.975.739	100
Total	<u>5.975.739</u>	<u>100</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

21.1) 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. Actualmente existen covenants de cumplimiento financiero cualitativo y cuantitativos, los cuales se establecen en cada uno de ellos lo siguiente:

Covenant cualitativos:

- 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.

Covenant para el cumplimiento de obligaciones financieras, provenientes de Bonos Públicos:

- 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 ajustados² $> 2,00$ (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 mayor a UF 280.000.

Los cálculos para el cumplimiento de estos se encuentran revelados en la nota 35 "Contingencias y Restricciones".

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

21.2) Información de los objetivos, políticas, y los procesos que las Sociedades aplican 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.

Política de dividendos

La política de dividendos, que se encuentra establecida en el artículo vigésimo octavo de la escritura de constitución, establece que, si las Sociedades tuviesen pérdidas acumuladas, las utilidades de los ejercicios serán destinadas primeramente a absorberlas. Si hubiere pérdida 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 accionista determinara el porcentaje a repartir como dividendo entre sus accionistas. Para estos efectos, la determinación de la utilidad líquida distributable se efectuará con base en los siguientes criterios:

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

21.2) Información de los objetivos, políticas, y los procesos que las Sociedades aplican para gestionar capital (continuación)

Política de dividendos (continuación)

A la ganancia determinada en el ejercicio se le excluirán los siguientes resultados:

- i) Los resultados no realizados correspondientes a la variación del valor razonable de las propiedades de inversión. Los principales ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión corresponden a la revalorización en función de sus flujos futuros. La valorización de dichos activos se encuentra regulada por la norma contable IAS 40 "propiedades de inversión". Estos resultados serán reintegrados a la utilidad líquida al momento de la venta de los activos o de su enajenación por algún otro medio.
- ii) Los efectos de los impuestos diferidos que se deriven de los ajustes asociados a los conceptos indicados en el punto anterior.
- iii) Reconocimientos de los resultados por concepto de lineación de los contratos de arriendo.
- iv) Reconocimiento de los resultados por la valorización de las opciones y ajuste valor cuota.
- v) Dividendos pagados.

A continuación, se presentan aquellas partidas según política de dividendos que deben ser consideradas para la determinación de resultado distribuable (utilidad líquida distribuable):

	2019	2018
	M\$	M\$
Resultado del ejercicio consolidado	24.645.865	29.482.911
Ajuste valor razonable propiedades de inversión (nota 9)	(31.399.974)	(22.037.119)
Impuesto diferido al valor razonable de propiedades de inversión	8.477.993	5.950.022
Ingresos por linealización (nota 22)	(1.562.468)	(1.593.983)
Ajuste valor cuota (nota 28) - (nota 12)	(167.110)	(6.040)
Valorización opciones	(58.469)	-
Dividendos pagados (*)	-	(20.103.283)
Resultado distribuable	<u>(64.163)</u>	<u>(8.307.492)</u>
Provisión por dividendo mínimo	<u>-</u>	<u>-</u>

La determinación del resultado líquido distribuable está de acuerdo a lo expuesto en la Circular 1945, complementado por Circular 1983.

(*) Con fecha 17 de diciembre de 2018 según sesión de Directorio de Patio Comercial SpA, se acuerda el pago de dividendos a Grupo Patio SpA, por un monto ascendente M\$20.103.283.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

21.3) 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:

31.12.2019

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%	-	-
Centros Comerciales IV SpA	0,01%	-	-
Desarrollos Comerciales S.A.	0,01%	28	7
Total		2.631	3.887

31.12.2018

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%	-	-
Total		(3.401)	1.160

21.4) Aumento de capital

Con fecha 27 de junio de 2019, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA, se acordó aumentar el capital de la Sociedad 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, dividió 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 1.018.710.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto (continuación)

21.4) Aumento de capital (continuación)

Con fecha 29 de marzo de 2019, en junta Extraordinaria de Accionistas se realiza aumento de capital por un monto ascendente a M\$7.570.372, dividido en 212.294 acciones, el cual quedo íntegramente suscrito y pagado al 31 de marzo de 2019.

Con fecha 29 de marzo de 2018, en Junta Extraordinaria de Accionistas se realiza aumento de capital por un monto ascendente a M\$9.285.192, dividido en 262.838 acciones, el cual quedo íntegramente suscrito y pagado al 31 de diciembre 2018, de la siguiente manera:

- Pagarés que Grupo Patio SpA mantenía como cuentas por cobrar a Rentas Patio I SpA e Inmobiliaria e inversiones Discovery Ltda., ambas subsidiarias de Patio Comercial SpA, y Gestión y Desarrollo S.A., ascendentes a M\$565.747, los cuales fueron aportados como cesión de deuda en su totalidad.
- Préstamos que Grupo Patio SpA, mantenía como cuentas por cobrar a Patio Comercial SpA, los cuales ascendían a M\$1.019.446 y fueron capitalizados en su totalidad.
- Un ingreso a los flujos de efectivos de Patio Comercial SpA, aportado como aumento de capital desde Grupo Patio SpA, el cual ascendió a M\$7.700.000.

Nota 22 - Ingresos de Actividades Ordinarias

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

	2019 M\$	2018 M\$
Arriendo fijo locales	16.481.956	14.351.167
Arriendo fijo antenas	261.945	292.857
Arriendo fijo kioscos	54.517	39.795
Arriendo variable	936.159	650.508
Garantía de arriendo	5.248	5.373
Habilitación eléctrica ingreso	6.338	1.491
Ingreso por servicios generales grúa	1.787	447
Ingreso por cuota de arquitectura	5.374	6.784
Ingreso por recuperación gasto común	2.500.833	3.378.215
Ingreso por gasto común electricidad	781.532	599.153
Ingreso por gasto común de gas	32.137	110.314
Ingreso por gasto común agua	4.797	3.621
Ingreso por fondo promoción	162.926	203.870
Ingreso por multas	11.285	1.208
Ingresos por linealización	1.562.468	1.593.983
Ingreso por cuota de incorporación centro comercial	2.195	-
Ingresos por promoción	16.895	10.639
Total	<u>22.828.392</u>	<u>21.249.425</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 22 - 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 23 - Costo de Ventas

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

	2019 M\$	2018 M\$
Agua gasto común	44.876	55.409
Decoración	6.146	-
Materiales y útiles	16.333	14.031
Electricidad gasto común y costo recupero	425.211	418.240
Honorarios administración centros	577.552	609.389
Gasto costo transferencia	109.198	110.568
Gas	27.013	105.864
Gastos del personal	3.487	22.884
Conectividad gasto común	976	3.941
Contribuciones gasto común	151.284	293.950
Fondo promoción	266.195	545.842
Habilitación eléctrica costo recupero	10.361	12.354
Mantenición y reparación centros comerciales	374.712	465.535
Seguridad	1.419.455	1.314.322
Servicio de aseo	508.367	689.576
Total	<u>3.941.166</u>	<u>4.661.905</u>

Nota 24 - Ingresos Financieros

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

	2019 M\$	2018 M\$
Intereses fondos mutuos	234.070	1.562
Intereses intercompañía devengados	2.775.852	2.151.463
Intereses financieros recibidos	6.257	7.372
Total	<u>3.016.179</u>	<u>2.160.397</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 25 - Gastos de Administración

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

	2019	2018
	M\$	M\$
Arriendos	-	109.183
Asesoría comercial y financiera (*)	14.296	349.941
Asesoría legal	277.917	570.556
Asesorías proyectos	8.270	-
Asesorías tributarias	63.577	37.414
Castigo deuda incobrable	191.491	214.383
Comisión anual 1%	12.770	12.706
Comisiones intermediación contrato	129.373	307.022
Conectividad	148.203	-
Consumo de agua	5.453	8.577
Contribuciones	1.204.732	570.395
Depreciación activo fijo	16.071	92.587
Donaciones	-	6.568
Electricidad costo empresa	20.021	10.223
Gastos comunes	21.700	40.719
Gastos de aseo	450	2.196
Gastos de seguridad	28.696	12.225
Gastos de telefonía	12	28.070
Gastos legales	121.475	51.298
Gastos por habilitaciones locales	301.573	278.578
Gastos responsabilidad social empresarial	17.503	-
Honorarios back office (4%)	817.916	673.630
Honorarios internos	4.667	4.667
Honorarios profesionales externos	167.223	133.378
Imprenta y librería	-	5
Indemnización clientes	11.876	-
IVA fuera de plazo	6.478	-
Mantenimiento software	2.094	2.040
Multas	1.135	2.506
Patente municipal	466.419	297.853

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 25 - Gastos de Administración (continuación)

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

	2019 M\$	2018 M\$
Patente publicitaria	5.535	7.804
Gastos de conservador	-	653
Proporcionalidad de IVA	49.617	75.360
Publicidad diseño	90.162	49.698
Reparaciones y mantenciones	145.385	93.349
Suscripciones	1.111	1.857
Viajes	-	711
Términos de contratos	-	655
Total	<u>4.353.201</u>	<u>4.046.807</u>

Nota 26 - Costos Financieros

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

	2019 M\$	2018 M\$
Intereses financieros pagados por préstamos	4.830.062	3.016.943
Intereses financieros por leasing	3.713.281	4.266.567
Gastos financieros	696.972	318.821
Impuesto timbres	433.170	367.334
Intereses financieros intercompañía devengados	-	3.809
Total	<u>9.673.485</u>	<u>7.973.474</u>

Nota 27 - Resultado por Unidades de Reajuste

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presentan el siguiente detalle:

	2019 M\$	2018 M\$
Fluctuación cambiaria de activos	5.530.914	3.232.137
Fluctuación cambiaria pasivos	<u>(9.814.622)</u>	<u>(6.172.576)</u>
Total	<u>(4.283.708)</u>	<u>(2.940.439)</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 28 - Otros Ingresos y Gastos por Función

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

	2019 M\$	2018 M\$
Utilidad (pérdida) en venta propiedades de inversión (*)	6.577	225.798
Utilidad (pérdida) en venta inversión (**)	(1.817)	14.512.548
Valorización opción acciones (***)	58.469	-
Total	<u>63.229</u>	<u>14.738.346</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 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.

(***) Efecto en resultado de acuerdo a Nota 11.1

28.2) El detalle de las partidas que se incluyen en otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presentan el siguiente detalle:

	2019 M\$	2018 M\$
Gastos rechazados	25.919	9.090
Valor cuota FIP LV-Patio Renta Inmobiliaria I	167.110	-
Otros gastos varios	20.732	37.818
Tasaciones	55.869	28.861
Seguros	201.362	112.912
Proyectos no desarrollados	-	24.381
Gastos por estudios y proyectos (*)	3.245.069	-
Gastos prima opción Pie Andino	205.717	-
Habilitaciones de centros vendidos	133.065	-
Total	<u>4.054.843</u>	<u>213.062</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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Aavales 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.
Andalue	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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avaluos y Garantías (continuación)

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avaluos y Garantías (continuación)

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Aavales y Garantías (continuación)

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Aavales y Garantías (continuación)

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

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Mall Talagante (proyecto)	Rentas Patio I SpA	-	-	-
Los Batros (proyecto)	Rentas Patio I SpA	-	-	-
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 Volcan S/N (Sitio Eriazo) Pucon
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	-	-	-
Victoria	Rentas Patio I SpA	-	-	-
Alonso de Ercilla	Rentas Patio I SpA	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avaluos y Garantías (continuación)

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

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Lo Martínez	Rentas Patio I SpA	-	-	-
Pan de Azúcar	Rentas Patio I SpA	-	-	-
Petrobras Angol	Rentas Patio I SpA	-	-	-
Vicuña	Rentas Patio I SpA	-	-	-
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"				
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 Valparaíso
Chimbarongo	Rentas Patio I SpA	-	-	-
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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Aavales y Garantías (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing: (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	-
Proyecto La Calera	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	Banco Internacional	Sin Aval	-
Proyecto Outlet Antofagasta	KVA La Portada SpA	Banco Security	Sin Aval	-
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:
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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Aavales y Garantías (continuación)

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Aavales y Garantías (continuación)

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 30 - 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 9). 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.

Patio Comercial 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	14.719.792	14.332.870
Entre un año y cinco años	45.074.619	43.889.796
Más de cinco años	61.086.382	59.480.676
Total	<u>120.880.793</u>	<u>117.703.342</u>

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

Nota 31 - 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.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 31 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

31.1) 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.

31.2) 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 y 2018, incluyendo los tipos de cambio, tasa de interés, vencimiento y tasas de interés efectiva, se encuentra detallados en Nota 15 (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.

2019

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos
Aumento en valor de la UF	+2%	(167.517)
Disminución en valor de la UF	-2%	167.517

2018

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos
Aumento en valor de la UF	+2%	(148.165)
Disminución en valor de la UF	-2%	148.165

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 31 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

31.3) 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\$287.237.101 y M\$164.813.358 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.

2019

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos M\$
Aumento en valor de la UF	+2%	424.989
Disminución en valor de la UF	-2%	(424.989)

2018

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos M\$
Aumento en valor de la UF	+2%	191.103
Disminución en valor de la UF	-2%	(191.103)

31.4) 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 31 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

31.4) Riesgo de crédito (continuación)

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. Para ver mayor detalle de la composición de la provisión de deudores incobrables correspondientes al 31 de diciembre 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.

31.5) 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:

2019

Descripción	Valores Nominales M\$	Intereses M\$	Obligaciones Financieras M\$
Menos de un año	107.540.161	(14.520.666)	93.019.495
Entre un año y cinco años	42.065.045	(5.403.408)	36.661.637
Más de cinco años	271.024.185	(113.468.186)	157.555.999
Total	420.629.391	(133.392.260)	287.237.131

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 31 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

31.5) Riesgo por liquidez (continuación)

2018

Descripción	Valores Nominales M\$	Intereses M\$	Obligaciones Financieras M\$
Menos de un año	66.360.871	(9.276.414)	57.084.457
Entre un año y cinco años	36.048.446	(4.349.745)	31.698.701
Más de cinco años	130.300.228	(54.270.028)	76.030.200
Total	232.709.545	(67.896.187)	164.813.358

Para administrar la liquidez de corto plazo, las Sociedades se basan en los flujos de caja proyectados para un período móvil de 36 meses. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Sociedades poseen efectivo y equivalente al efectivo por M\$15.170.001 y M\$21.343.142, 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.

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.

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

Nota 32 - Información por Segmentos

La Sociedad administra sus actividades comerciales considerando el siguiente segmento:

Rentas Inmobiliarias

Tiene como objetivo 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 32 - Información por Segmentos (continuación)

El detalle por segmentos es el siguiente:

32.1) Ingresos ordinarios por segmento

	2019 Acumulado al Período enero a diciembre M\$	2018 Acumulado al Período enero a diciembre M\$
Rentas inmobiliarias	22.828.392	21.249.425
Sub total	<u>22.828.392</u>	<u>21.249.425</u>
Eliminaciones	-	-
Total	<u>22.828.392</u>	<u>21.249.425</u>

32.2) Costos operacionales por segmento

	2019 Acumulado al Período enero a diciembre M\$	2018 Acumulado al Período enero a diciembre M\$
Rentas inmobiliarias	3.941.166	4.661.905
Sub total	<u>3.941.166</u>	<u>4.661.905</u>
Eliminaciones	-	-
Total	<u>3.941.166</u>	<u>4.661.905</u>

32.3) Margen operacional por segmento

	2019 Acumulado al Período enero a diciembre M\$	2018 Acumulado al Período enero a diciembre M\$
Rentas inmobiliarias	18.887.226	16.587.520
Total	<u>18.887.226</u>	<u>16.587.520</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 32 - Información por Segmentos (continuación)

El detalle por segmentos es el siguiente:

32.4) Activos y pasivos

	2019 Acumulado al Período enero a diciembre M\$	2018 Acumulado al Período enero a diciembre M\$
Activos		
Rentas inmobiliarias	521.909.739	357.209.410
Total	<u>521.909.739</u>	<u>357.209.410</u>
Pasivos	M\$	M\$
Rentas inmobiliarias	344.137.629	213.938.459
Total	<u>344.137.629</u>	<u>213.938.459</u>

32.5) Otra información de segmentos

	2019 M\$	2018 M\$
Rentas Inmobiliarias		
Adiciones de propiedades de inversión	21.241.953	154.861.209
Ajustes al valor razonable	584.040	8.882.348
Efecto por cambio de tasa de descuento	26.659.715	13.154.771
Bajas	-	(57.506.932)
Total	<u>48.485.708</u>	<u>119.391.396</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera

El detalle de la posición de moneda extranjera es el siguiente:

Activos	2019		2018	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Efectivo y equivalente al efectivo	15.170.001	-	21.343.142	-
\$ No Reajutable	15.170.001	-	21.343.142	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	3.509.042	-	59.828
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	3.509.042	-	59.828
Otros activos no financieros	15.660.147	5.927.694	10.767.357	3.015.572
\$ No Reajutable	10.834.606	1.516.719	8.731.143	871.350
\$ Reajutable	4.825.541	4.410.975	2.036.214	2.144.222
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.651.339	-	3.266.904	-
\$ No Reajutable	1.916.081	-	542.413	-
\$ Reajutable	2.735.258	-	2.724.491	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10.265.952	75.194.991	6.461.850	28.056.962
\$ No Reajutable	10.265.952	75.194.991	6.461.850	28.056.962
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	402.316	-	223.439	-
\$ No Reajutable	402.316	-	223.439	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inversiones en asociadas utilizando el método de la participación	-	8.568.368	-	5.220.107
\$ No Reajutable	-	8.568.368	-	5.220.107
\$ Reajutable	-	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera (continuación)

El detalle de la posición de moneda extranjera es el siguiente:

Activos	2019		2018	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Propiedades, plantas y equipos, neto	-	44.264	-	60.324
\$ No Reajutable	-	44.264	-	60.324
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	176.972	-	122.167
\$ No Reajutable	-	176.972	-	122.167
\$ Reajutable	-	-	-	-
Plusvalía	-	3.987.819	-	3.976.825
\$ No Reajutable	-	3.987.819	-	3.976.825
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	378.350.834	-	274.634.933
\$ No Reajutable	-	378.350.834	-	274.634.933
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	46.149.755	475.759.984	42.062.692	315.146.718

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera (continuación)

El detalle de la posición de moneda extranjera es el siguiente:

Pasivos	2019						
	Corriente			No Corriente			
	Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Corriente M\$	1 a 3 Años M\$	3 a 5 Años M\$	5 Años o Más M\$	no Corrientes M\$
Otros pasivos financieros	52.579.749	40.439.716	93.019.465	15.117.449	21.544.188	157.555.999	194.217.636
\$ No Reajutable	18.931.675	6.293.226	25.224.901	3.808.861	4.105.145	57.292.552	65.206.558
\$ Reajutable	33.648.074	34.146.490	67.794.564	11.308.588	17.439.043	100.263.447	129.011.078
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	3.450.615	-	3.450.615	-	-	-	-
\$ No Reajutable	3.450.615	-	3.450.615	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	2.419.670	2.419.670	9.171.259	-	-	9.171.259
\$ No Reajutable	-	2.419.670	2.419.670	9.171.259	-	-	9.171.259
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	38.673.786	-	38.673.786
\$ No Reajutable	-	-	-	-	38.673.786	-	38.673.786
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	-	444.967	444.967	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	444.967	444.967	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	1.052.792	-	1.052.792	1.687.439	-	-	1.687.439
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	1.052.792	-	1.052.792	1.687.439	-	-	1.687.439
Total	57.083.156	43.304.353	100.387.509	25.976.147	60.217.974	157.555.999	243.750.120

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera (continuación)

El detalle de la posición de moneda extranjera es el siguiente: (continuación)

Pasivos	2018						
	Corriente			No Corriente			
	Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Corriente M\$	1 a 3 Años M\$	3 a 5 Años M\$	5 Años o Más M\$	no Corrientes M\$
Otros pasivos financieros	19.196.693	37.887.764	57.084.457	25.595.832	6.102.869	76.030.200	107.728.901
\$ No Reajutable	3.667.653	5.330.703	8.998.356	7.191.070	1.870.433	21.328.431	30.389.934
\$ Reajutable	15.636.253	32.557.061	47.978.888	18.404.762	4.232.436	54.701.769	77.338.967
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	7.065.288	-	7.065.288	-	-	-	-
\$ No Reajutable	6.579.753	-	6.579.753	-	-	-	-
\$ Reajutable	485.534	-	485.534	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	9.689.983	9.689.983	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	9.689.983	9.689.983	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	25.611.970	25.611.970
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	25.611.970	25.611.970
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	-	6.105.328	6.105.328	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	6.105.328	6.105.328	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	171.645	-	171.645	480.887	-	-	480.887
\$ No Reajutable	43.656	-	43.656	-	-	-	-
\$ Reajutable	127.989	-	127.989	480.887	-	-	480.887
Total	26.433.626	53.683.075	80.116.701	26.076.719	6.102.869	101.642.170	133.821.758

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 34 - Determinación del Valor Razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables de las Sociedades 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:

34.1) 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:

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad, se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

34.2) Tasa de intereses usada para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión

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

Activos/Pasivos	Tasa de Interés Nominal 2019	Tasa de Interés Nominal 2018
Propiedades de inversión	5,58%	6,20%

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 34 - Determinación del Valor Razonable (continuación)

34.3) 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.

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

2019

Activos/Pasivos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Propiedades de Inversión	-	-	318.445.914	318.445.914

2018

Activos/Pasivos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Propiedades de Inversión	-	-	213.728.591	213.728.591

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 34 - Determinación del Valor Razonable (continuación)

34.4) 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 Sociedad y sus Filiales miden las propiedades de inversión por su valor razonable de forma rutinaria.

El valor razonable de las propiedades de inversión 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	Centros Comerciales 2019	Centros Comerciales 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%

Los aumentos (disminuciones) de 2% sobre en el precio estimado por metro cuadrado o aumento (disminuciones) de 2% en la tasa de vacancia darían lugar a una variación significativa en el valor razonable.

Nota 35 - Contingencias y Restricciones

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

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

(***) Mantener nivel de EBITDA ajustado sobre Gastos Financieros Netos ajustados² > 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 ≤ 1,00 (x);
- 1 cupón de intereses cuando su nivel sea > 1,00 (x) y ≤ 2,00 (x).

(****) Mantener nivel de ingresos por arriendos fijos más arriendos variables de las filiales relevantes mayor a UF 280.000.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 36 - Evolución del Negocio (No Auditada)

La Sociedad Patio Comercial SpA. y Subsidiarias, presenta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 capital de trabajo negativo 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 Matriz y Subsidiarias 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 Matriz y Subsidiarias para todos sus negocios inmobiliarios, lo que conlleva a mejores condiciones de financiamiento de corto a largo plazo, una vez que los centros comerciales entran en funcionamiento y se comienza a generar rentas.

Cabe mencionar que las operaciones a largo plazo se realizan con compañías de seguros a través de operaciones de leaseback. Una vez que los centros comerciales se encuentran operativos y por lo general se negocian de forma tal que se puedan agrupar en más de dos centros, con el objeto de mejorar al máximo las condiciones crediticias. Las compañías de seguros por lo general financian hasta un ochenta por ciento del valor que resulte de las tasaciones prácticas por especialistas encargados por éstas.

La Sociedad Matriz y Subsidiarias continúa con su plan de inversiones a través de apertura de nuevos mercados y centros comerciales en zonas de alto potencial de crecimiento y rentabilidad. Esta estrategia comercial, junto con el conocimiento del negocio ha traído consigo una mejora de los resultados a nivel operacional respecto al comparativo del ejercicio anterior.

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.

Nota 37 - Medioambiente

En relación a lo establecido en la circular N°1901 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual CMF), los siguientes son los reembolsos que Patio Comercial y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 han efectuado, vinculados con la protección del medio ambiente:

Identificador de la Matriz o Subsidiaria	Concepto Asociado	Concepto Desembolso	Activo/ Gasto	Descripción del Activo o ítem de Gasto	Importe del Desembolso M\$	Fecha de Ejecución del Desembolso
Carlos Valdovinos SpA	Control de plagas	Prevención y control de plagas	gasto	Fumigación del centro comercial	5.559	enero a diciembre 2019
Carlos Valdovinos SpA	Manejo de residuos	Manejo de recolección y retiro de basuras	gasto	Manejo y retiro de residuos del centro comercial	17.506	enero a diciembre 2019

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 38 - 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"). 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.

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 periodo 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, dado el tipo de activos de los cuales la Sociedad y sus filiales son propietarias y/o arrendatarias con opción de compra (que en su mayoría corresponden a centros vecinales), y las características de los contratos de arrendamiento y/o subarrendamiento, y los rubros en que se desempeñan nuestros locatarios (principalmente farmacias, supermercados, bancos, centros médicos, tiendas de materiales de construcción y restaurantes con servicio de delivery de comida).

No obstante, lo anterior, con el propósito de velar por la salud de colaboradores, clientes y la comunidad en general, Patio Comercial ha otorgado flexibilidad total del horario de apertura y cierre para todos sus locatarios que operen en centros vecinales. Dicha medida será revisada periódicamente de acuerdo con el avance de la pandemia COVID – 19.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2019 y 2018

(expresados en miles de pesos)

Nota 38 - Hechos Posteriores (continuación)

Adicionalmente, la Administración ha dispuesto una serie de medidas de reforzamiento de higiene, sanitización y aseo, para reducir en cuanto podamos la posibilidad de contagio.

Los activos de la Compañía cuentan con seguros vigentes que cubren razonablemente los riesgos normales a que pudieran estar expuestos, estos seguros corresponden a aquellos comunes al estándar de mercado de la industria. Sin perjuicio a lo anterior, por corresponder a esta pandemia a un riesgo sistemático global, la Administración de la sociedad y sus asesores, se encuentra actualmente revisando dichas pólizas, de manera de tener claridad si los seguros vigentes cubren los daños y perjuicios que la compañía pudiera estar expuesta con motivo de esta pandemia.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros.