

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

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 2020 y 2019 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros consolidados de la Subsidiaria Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., los cuales reflejan un total de activos de M\$7.007.744 al 31 de diciembre de 2020, y resultados netos de M\$4.060.678 a la misma fecha. Estos estados financieros, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes incluidos de dicha Subsidiaria, se basa únicamente en el informe emitido por esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

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, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, 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 2020 y 2019 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.

Santiago, 30 de marzo de 2021



Francisco Avendaño U.
EY Audit SpA

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2020 y 2019

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	12
2.1)Bases de preparación y presentación	12
2.2)Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	12
2.3)Comparabilidad de la información	14
2.4)Bases de consolidación	14
2.5)Ejercicio contable	17
2.6)Moneda funcional y presentación.....	17
2.7)Costos de financiamiento	17
2.8)Propiedades de inversión.....	18
2.9)Propiedades, plantas y equipos	18
2.10)Intangibles	19
2.11)Deterioro de activos	20
2.12)Instrumentos financieros	21
2.13)Reconocimiento de ingresos	24
2.14)Impuestos a la renta e impuestos diferidos	25
2.15)Ganancia por acción	25
2.16)Inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación.....	26
2.17)Distribución de dividendos	26
2.18)Arrendamientos.....	26
2.19)Capital emitido	27
2.20)Provisiones	27
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 2020	27
2.21.2)Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021	31
2.22) Reclasificaciones.....	35

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2020 y 2019

Índice

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	36
Nota 4 – Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	38
Nota 5 – Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas	44
Nota 6 – Activos por Impuestos Corrientes	56
Nota 7 – Otros Activos no Financieros, Corrientes	56
Nota 8 – Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos.....	57
Nota 9 – Propiedades de Inversión	62
Nota 10 – Otros Activos no Financieros, no Corrientes	68
Nota 11 – Otros Activos Financieros	69
Nota 12 – Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación	73
Nota 13 – Plusvalía	76
Nota 14 – Combinaciones de Negocios	77
Nota 15 – Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes	82
Nota 16 – Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	98
Nota 17 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes.....	100
Nota 18 - Pasivos por Impuestos Corrientes	100
Nota 19 - Otros Pasivos no Financieros, no Corrientes.....	101
Nota 20 - Activos y Pasivos Financieros	102
Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto.....	104
Nota 22 - Ingresos de Actividades Ordinarias	110
Nota 23 - Costo de Ventas	111
Nota 24 - Ingresos Financieros	111
Nota 25 - Gastos de Administración	112
Nota 26 - Costos Financieros.....	113
Nota 27 - Resultado por Unidades de Reajuste	113
Nota 28 - Otros Ingresos y Gastos por Función	114
Nota 29 - Avaluos y Garantías	115
Nota 30 - Arriendos Operativos	122
Nota 31 - Administración de Riesgos Financieros	122
Nota 32 - Información por Segmentos.....	126
Nota 33 - Posición Moneda Extranjera	129
Nota 34 - Determinación del Valor Razonable.....	133
Nota 35 - Contingencias y Restricciones	136
Nota 36 - Medioambiente	140
Nota 37 - Hechos Posteriores	140

\$: Pesos Chilenos

M\$: Miles de Pesos Chilenos

Estados Financieros Consolidados

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2020 y 2019

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	49.429.797	15.170.001
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	10.418.228	4.651.339
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(5)	20.739.023	10.432.588
Activos por impuestos corrientes	(6)	870.667	337.719
Otros activos no financieros, corrientes	(7)	18.778.695	15.357.803
Total activo corriente		<u>100.236.410</u>	<u>45.949.450</u>
Activo no Corriente			
Propiedades de inversión	(9)	297.678.081	378.350.834
Otros activos financieros	(11)	14.331.376	2.043.699
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	(5)	153.783.733	75.028.355
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(12)	27.931.973	8.568.368
Plusvalía	(13)	3.987.819	3.987.819
Propiedades, plantas y equipos		30.350	44.264
Activo por impuestos diferidos	(8)	238.287	176.972
Otros activos no financieros, no corrientes	(10)	4.535.071	5.902.919
Total activo no corriente		<u>502.516.690</u>	<u>474.103.230</u>
Total Activos		<u>602.753.100</u>	<u>520.052.680</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros, corrientes	(15)	45.074.210	92.719.778
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(16)	9.941.660	3.363.265
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(5)	7.142.348	2.419.670
Otros pasivos no financieros, corrientes	(17)	-	119.905
Pasivos por impuestos corrientes	(18)	2.704.636	380.370
Total pasivo corriente		<u>64.862.854</u>	<u>99.002.988</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(15)	288.243.143	194.517.323
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	(5)	3.074.832	9.171.259
Otros pasivos no financieros, no corrientes	(19)	923.904	915.214
Pasivos por impuestos diferidos	(8)	21.308.827	38.673.786
Total pasivo no corriente		<u>313.550.706</u>	<u>243.277.582</u>
Total pasivos		<u>378.413.560</u>	<u>342.280.570</u>
Patrimonio Neto			
Capital pagado	(21)	157.646.330	109.229.906
Otras reservas		(463.480)	-
Resultados acumulados	(21)	66.865.098	68.539.573
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	(21)	224.047.948	177.769.479
Participaciones no controladoras	(21)	291.592	2.631
Total patrimonio neto		<u>224.339.540</u>	<u>177.772.110</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>602.753.100</u>	<u>520.052.680</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Estados de Resultados por Función	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos ordinarios	(22)	12.661.914	22.828.392
Costo de venta	(23)	<u>(2.290.814)</u>	<u>(3.941.166)</u>
Margen bruto		<u>10.371.100</u>	<u>18.887.226</u>
Gastos de administración	(25)	(3.913.224)	(4.353.201)
Otros ingresos por función	(28)	11.940.029	63.229
Otros gastos por función	(28)	(29.123.990)	(4.054.843)
Ingresos financieros	(24)	6.210.831	3.016.179
Costos financieros	(26)	(8.414.731)	(9.673.485)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(12)	6.109.732	193.090
Ganancia que surge de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor ajustado de propiedades de inversión medidos a valor razonable	(9)	30.263.967	31.399.974
Resultado por unidades de reajuste	(27)	<u>(3.286.693)</u>	<u>(4.283.708)</u>
Ganancia antes de impuestos		20.157.021	31.194.461
Impuesto a las ganancias	(8)	<u>(5.575.108)</u>	<u>(6.544.709)</u>
Ganancia del ejercicio		<u>14.581.913</u>	<u>24.649.752</u>
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		14.483.564	24.645.865
Ganancia, atribuible a participaciones no controladas		<u>98.349</u>	<u>3.887</u>
Total ganancia del ejercicio		<u><u>14.581.913</u></u>	<u><u>24.649.752</u></u>

Ganancias por Acción

Ganancia básica por acción

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	<u>1,90</u>	<u>3,94</u>
Ganancia (pérdida) por acción básica	<u>1,90</u>	<u>3,94</u>
Ganancia diluida por acción		
Ganancia (pérdida) diluida por acción en operaciones continuas	<u>1,90</u>	<u>3,94</u>
Ganancia (pérdida) diluida por acción	<u><u>1,90</u></u>	<u><u>3,94</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Estados de Resultados Integrales	2020 M\$	2019 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>14.581.913</u>	<u>24.649.752</u>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	<u>14.483.564</u>	<u>24.645.865</u>
Resultado integral atribuible a participaciones no controladas	<u>98.349</u>	<u>3.887</u>
Total ganancia del ejercicio	<u>14.581.913</u>	<u>24.649.752</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

	Capital Pagado	Otras Reservas (*)	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no Controladoras	Total Patrimonio Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	109.229.906	-	68.539.573	177.769.479	2.631	177.772.110
Cambio en patrimonio:						
Aumento de capital	48.416.424	-	-	-	-	48.416.424
Ganancia del ejercicio	-	-	14.483.564	14.483.564	98.349	14.581.913
Dividendos pagados	-	-	(16.158.039)	(16.158.039)	-	(16.158.039)
Otros movimientos	-	(463.480)	-	(463.480)	190.612	(272.868)
Total de cambios en patrimonio	48.416.424	(463.480)	(1.674.475)	46.278.469	288.961	46.567.430
Saldo final al 31.12.2020	157.646.330	(463.480)	66.865.098	224.047.948	290.592	224.339.540
Saldo inicial al 01.01.2019	99.380.644		43.893.708	143.274.352	(3.401)	143.270.951
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

(*) Corresponde al diferencial del valor contable de las acciones versus el valor patrimonial proporcional de Río Baker SpA (49% aportado por Grupo Patio Spa), el cual fue ajustado en otras reservas.

Las notas adjuntas números 1 al 37 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)

	2020 M\$	2019 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de la Operación		
Cobros procedentes de la prestación de servicios	14.624.241	27.239.333
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(10.480.772)	(14.831.331)
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	(198.871)	(188.177)
Impuestos a las ganancias pagados	(834.493)	(7.946.142)
Otras entradas de efectivo	17.468	92.605
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de la operación	<u>3.127.573</u>	<u>4.362.253</u>
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Financiación		
Importes procedentes de préstamos	53.961.174	51.028.547
Importes procedentes de la emisión de acciones	41.094.101	8.589.082
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	83.112.125	92.587.110
Préstamos procedentes de entidades relacionadas	36.510.625	19.500.000
Pagos de préstamos	(69.930.209)	(50.344.788)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(4.311.501)	(3.473.265)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(32.609.842)	(1.349.926)
Dividendos pagados	(16.158.039)	-
Intereses pagados	(7.517.662)	(8.543.343)
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	<u>84.150.772</u>	<u>107.993.417</u>
Flujo de Efectivo Utilizados en Actividades de Inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	42.829.811	-
Préstamos a entidades relacionadas	(109.993.602)	(78.130.160)
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(119.032)	(14.100.947)
Pagos para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(7.876.135)	(859.282)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	500
Otros pagos por adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	(7.771.270)
Cobros a entidades relacionadas	41.109.236	7.918.781
Dividendos recibidos	21.083.382	-
Intereses recibidos	392.159	7.625.806
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	15.008.950	-
Adiciones de propiedades de inversión	(55.453.318)	(33.212.239)
Flujo de efectivo neto utilizados en actividades de inversión	<u>(53.018.549)</u>	<u>(118.528.811)</u>
Aumento (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	34.259.796	(6.173.141)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	<u>15.170.001</u>	<u>21.343.142</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	<u><u>49.429.797</u></u>	<u><u>15.170.001</u></u>

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad

La Sociedad Patio Comercial SpA (Ex - Inversiones Mandarinino 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 Mandarinino 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 2020 y 2019 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 2020 y 2019

(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.

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

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.

Con fecha 3 de febrero de 2020, Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, concluyó la colocación de las 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 de lo anterior la Sociedad y sus Subsidiarias 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 las Subsidiarias que a continuación se detallan:

Patio Comercial II SpA dueño y titular de 15.631.688 acciones de Centros Comerciales I SpA, todas de una misma y única serie, nominativas y sin valor nominal, las que representan un 100% de participación en dicha Sociedad, vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers 10.160.597 acciones de Centros Comerciales I SpA, quedando así Patio Comercial II SpA con un 35% de participación en dicha Sociedad.

Patio Comercial II SpA dueño y titular de 15.631.688 acciones de Centros Comerciales III SpA, todas de una misma y única serie, nominativas y sin valor nominal, las que representan un 100% de participación en dicha Sociedad, vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers 10.160.597 acciones de Centros Comerciales III SpA, quedando así Patio Comercial II SpA con un 35% de participación en dicha Sociedad.

Patio Comercial II SpA dueño y titular de 20 acciones de Rentas Patio VII SpA, todas de una misma y única serie, nominativas y sin valor nominal, las que representan un 100% de participación en dicha Sociedad, vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers 13 acciones de Rentas Patio VII SpA, quedando así Patio Comercial II SpA con un 35% de participación en dicha Sociedad.

Patio Comercial II SpA dueño y titular de 20 acciones de Rentas Patio VIII SpA, todas de una misma y única serie, nominativas y sin valor nominal, las que representan un 100% de participación en dicha Sociedad, vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers 13 acciones de Rentas Patio VIII SpA, quedando así Patio Comercial II SpA con un 35% de participación en dicha Sociedad.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

Patio Comercial SpA dueño y titular de 20 acciones de Rentas Patio II SpA, todas de una misma y única serie, nominativas y sin valor nominal, las que representan un 100% de participación en dicha Sociedad, vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers 13 acciones de Rentas Patio II SpA, quedando así Patio Comercial SpA con un 35% de participación en dicha Sociedad.

Patio Comercial SpA dueño y titular de 100 acciones de Inversiones Proulx Vecinales SpA, todas de una misma y única serie, nominativas y sin valor nominal, las que representan un 100% de participación en dicha Sociedad, vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers 65 acciones de Inversiones Proulx Vecinales SpA, quedando así Patio Comercial SpA con un 35% de participación en dicha Sociedad.

Rentas Patio I SpA dueño y titular de 517.731 acciones de Centros Comerciales IV SpA, todas de una misma y única serie, nominativas y sin valor nominal, las que representan un 100% de participación en dicha Sociedad, vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers 336.525 acciones de Centros Comerciales IV SpA, quedando así Rentas Patio I SpA con un 35% de participación en dicha Sociedad.

De acuerdo a lo anterior, 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 6 de julio de 2020, la Sociedad realizó la colocación en el mercado local (Bolsa de Comercio de Santiago) de los Bonos Serie E (BPATI-E), que corresponde a la tercera colocación de bonos con cargo a la línea de bonos inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1.008, por un monto total de UF1.000.000 (un millón de Unidades de Fomento).

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó la colocación en el mercado local (Bolsa de Comercio de Santiago) de los Bonos Serie G (BPATI-G), 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 N°1.009, por un monto total de UF2.000.000 (dos millones de Unidades de Fomento).

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

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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 1 - Actividad de la Sociedad (continuación)

Consideraciones con respecto a COVID-19 (coronavirus) y el entorno económico actual

Se ha considerado el impacto de COVID-19 y el entorno económico actual sobre la base de la preparación de esta información financiera intermedia. Los directores continúan considerando apropiado adoptar la base contable de empresa en marcha en la preparación de la información financiera intermedia. La liquidez pronosticada se evaluó en varios escenarios estresados.

Los juicios y estimaciones contables significativas de Patio Comercial SpA y Subsidiarias se divulgaron en el estado financieros anual. Estos fueron posteriormente revisados al final del primer trimestre para determinar si se requirieron cambios a esos juicios y estimaciones como resultado de las condiciones actuales del mercado. La valoración de ciertos activos y pasivos está sujeta a un mayor nivel de incertidumbre que cuando se informa en el estado financiero anual, incluidos los que se detallan a continuación:

Deterioro - Supuestos:

Los supuestos a largo plazo fueron ajustados a la nueva realidad. También se revisaron las tasas de descuento utilizadas en las pruebas de deterioro del valor en uso. Como estos se establecen utilizando una serie de parámetros que son aplicables a los activos a más largo plazo, se determinó que una revisión del supuesto de la tasa de descuento era apropiada y, por lo tanto, las tasas, sufrieron modificaciones al cierre del primer semestre.

Provisiones - Supuestos:

La tasa de descuento real/nominal, libre de riesgo aplicada a las provisiones se revisó como resultado de los cambios en los rendimientos de los bonos del gobierno de Chile, durante el primer semestre de 2020. Los cambios no han afectado la evaluación general del grupo de la tasa de descuento aplicada a las provisiones del Grupo y, por lo tanto, la tasa, como se revela en el estado financiero anual 2019, permanece sin cambios. Actualmente no se espera que la oportunidad y la cantidad de los flujos de efectivo relacionados con las provisiones del Grupo cambien significativamente como resultado del entorno actual, sin embargo, la revisión anual detallada tendrá lugar más adelante en 2020.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019 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 22 de marzo de 2021.

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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019

(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	Porcentaje de Participación
				31.12.2020 Directa %	31.12.2020 Indirecta (1) %
Mall Patio I SpA	Chile	CLP	2014	100,0	-
Rentas Patio III SpA	Chile	CLP	2011	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 IX SpA	Chile	CLP	2016	50,0	-
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 (3)	Chile	CLP	2010	0,0002	99,9
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	Chile	CLP	2017	-	99,9
Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA (2)	Chile	CLP	2016	66,0	-

- (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 cuya participación se reconoce por medio de Patio Comercial II SpA.
- (2) Con fecha 1 de octubre de 2020, Asesorías e Inversiones Neltume Ltda. vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA 4.092 acciones de Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA, correspondientes al 10,50% de la participación en dicha sociedad.
- Con fecha 1 de octubre de 2020, Inmobiliaria e Inversiones Santa Carmen Ltda. vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA 2.727 acciones de Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA, correspondientes al 7,00% de la participación en dicha sociedad.
- Con fecha 1 de octubre de 2020, Uno Inversiones SpA vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA 4.480 acciones de Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA, correspondientes al 11,50% de la participación en dicha sociedad.
- Con fecha 1 de octubre de 2020, Inversiones Portobello Limitada vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA 1.169 acciones de Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA, correspondientes al 3,00% de la participación en dicha sociedad.
- Con fecha 1 de octubre de 2020, D y B Asesorías Limitada vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA 3.896 acciones de Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA, correspondientes al 10,00% de la participación en dicha sociedad.
- Con fecha 1 de octubre de 2020, Inmobiliaria Viña 21 S.A. vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA 9.350 acciones de Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA, correspondientes al 24,00% de la participación en dicha sociedad.
- Debido a lo anterior, Patio Comercial SpA es dueña del 66% de participación de Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA.
- (3) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre de 2020.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.4) Bases de consolidación (continuación)

Afiliadas	País	Moneda Funcional	Año de Origen Sociedad	Porcentaje de Participación	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, 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 2020 y 2019

(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:

	2020	2019
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 2020 y 2019 son los siguientes:

Tipo de Cambio Utilizados al Cierre	2020 \$	2019 \$
Dólar estadounidense	710,95	748,74
Unidad de Fomento	<u>29.070,33</u>	<u>28.309,94</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 2020 y 2019

(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. Los activos 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. En cuanto a los proyectos que formen parte de una propiedad de inversión, y que se encuentren a su valor razonable, dichos proyectos forman parte del centro comercial principal. Para aquellos proyectos que se encuentren en una etapa avanzada de construcción, que a dicha fecha tenga una cantidad significativa de contratos de renta ya formalizados y que la compañía los considere como estratégicos.

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 dismantelar 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 2020 y 2019

(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 estado 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 Subsidiarias 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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 irre recuperables.

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 2020 y 2019

(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 Subsidiarias 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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 2020

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 2020 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
Marco Conceptual Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

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 Subsidiarias han evaluado los cambios de la norma 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 2020 y 2019

(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 2020 (continuación)

Enmiendas y/o 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 16	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19	1 de enero de 2020

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 Subsidiarias han evaluado los cambios según IFRS 3 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 2020 y 2019

(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 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 Subsidiarias han evaluado los cambios según IAS 1 y estos no tienen un impacto significativo en los presentes estados financieros a la fecha de adopción.

IFRS 9, IAS 39 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 Subsidiarias han evaluado los cambios según las mencionadas normas 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 2020 y 2019

(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 2020 (continuación)

IFRS 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma IFRS 16 *Arrendamientos* para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de IFRS 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionadas con el Covid-19 otorgada por un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección reconocerá los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 de la misma forma que reconocería el cambio bajo IFRS 16 como si dicho cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

Un arrendatario aplicará esta enmienda para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

La Sociedad y sus Subsidiarias han evaluado los cambios según IFRS 16 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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

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 de forma anticipada:

Nuevas Normas		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 *Contratos de Seguros*, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a 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, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.212.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021 (continuación)

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2022
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021 (continuación)

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

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

IAS 16 Propiedad, plata y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las Normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.21.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021 (continuación)

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 *Contratos de Construcción*, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

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 Subsidiarias se encuentran evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 2 - Principales Políticas Contables Aplicadas (continuación)

2.22) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2020 algunos importes correspondientes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019, 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 2019:

Presentación Anterior	31.12.2019 M\$	Nueva Presentación	31.12.2019 M\$
Otros Activos no Financieros, Corrientes (*)	58.721	Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar (*)	58.721
Facturas por aprobar	34.529	Proveedores	58.721
Boletas de honorarios por aprobar	24.192		
Otros Activos no Financieros, Corrientes (*)	2.701	Otros Activos Financieros no corrientes (*)	2.701
Pagaré Uno Salud	2.701	Pagaré Uno Salud	2.701
Otros Activos no Financieros, no Corrientes (*)	24.775	Otros Activos Financieros no corrientes (*)	24.775
Pagaré Uno Salud	24.775	Pagaré Uno Salud	24.775
Otros Activos Financieros, No corrientes (*)	1.492.819	Otros pasivos no financieros, no corrientes (*)	(1.492.819)
Prima de Opción Pie Andino SpA	1.492.819	Prima de Opción Pie Andino SpA	(1.492.819)
Otros Activos Financieros, No corrientes (*)	10.834.606	Otros Activos Financieros, No corrientes (*)	10.622.313
IVA crédito fiscal	10.834.606	IVA crédito fiscal	10.622.313
Otros pasivos no financieros, corrientes (*)	720.594	Otros pasivos no financieros, no corrientes (*)	720.594
Prima de Opción Pie Andino SpA	720.594	Prima de Opción Pie Andino SpA	720.594
Otros pasivos no financieros, corrientes (*)	212.293	Otros Activos Financieros, No corrientes (*)	(212.293)
IVA débito fiscal	212.293	IVA crédito fiscal	(212.293)
Pasivos por Impuestos Corrientes	64.597	Activos por impuestos corrientes	(64.597)
Pagos provisionales mensuales por pagar	64.597	Pagos provisionales mensuales	(64.597)
Activos por impuestos corrientes	399.966	Activos por impuestos corrientes	335.369
Pagos provisionales mensuales	399.966	Pagos provisionales mensuales	335.369

(*) La reclasificación de estos rubros, 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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes al Efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Bancos	43.067.962	7.801.725
Depósito a plazo	4.619.043	1.839.850
Fondo mutuo	1.742.792	5.528.426
Total	<u>49.429.797</u>	<u>15.170.001</u>

3.1) Depósitos a Plazo

El detalle de la inversión en depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

2020

Nombre Instrumento	Banco	Depósito USD	Tasa Interés	Interés USD	Total USD	T.C. Cierre \$	Total M\$
Santander depósitos a plazo USD	Santander	6.496.189,50	0,01%	676,6864	6.497.001,52	710,95	4.619.043
							<u>4.619.043</u>

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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes al Efectivo (continuación)

3.2) Fondo Mutuo

2020

Instrumento	Fondo USD	Valor USD	Interés M\$	Total M\$
LV Mercado Monetario USD	2.451.623,35	710,95	-	1.742.792
				1.742.792

2019

Instrumento	Fondo USD	Fondo CLP	Valor USD	Interés M\$	Total M\$
LV Money Market I	7.347,31	5.501.225	748,74	17.953	5.519.178
LV Mercado Monetario	-	9.248.770	-	-	9.248
					5.528.426

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, presenta deudas de clientes por arriendos, gastos comunes, documentos por cobrar, en garantía y deudores varios de acuerdo al siguiente detalle:

	2020 M\$	2019 M\$
Cheques por cobrar	93.366	411.675
Cheques protestados	182.758	100.980
Pagaré por cobrar	5.068	2.941
Deudor arriendo fijo y gasto común	1.114.611	1.645.413
Deudores cobranza judicial	180.151	254.517
Deudores multas locales	165.920	165.947
Deudores varios (1)	9.635.124	2.735.258
Fondos por rendir	80.637	20.410
Provisión de deudores incobrables	(1.039.407)	(685.802)
Total	<u>10.418.228</u>	<u>4.651.339</u>

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

- (1) Con fecha 3 de febrero de 2020, Rentas Patio III SpA vende, cede y transfiere a Centros Comerciales I SpA el inmueble Con Con, ubicado con frente a Avenida Manantiales N°1.121 de la comuna de Con Con, a un precio total de UF 167.379 suma que queda pendiente de pago. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene un pagaré por cobrar con Banco Corpbanca, debido a la transacción antes mencionada.

Con fecha 18 de noviembre de 2020, mediante contrato de compraventa, Rentas Patio I SpA vende, cede y transfiere a Cía. De Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. el inmueble "Patio Korlaet Pampino" por un monto total de UF153.524.

Con fecha 18 de noviembre de 2020, mediante contrato de compraventa, Desarrollos Comerciales SpA vende, cede y transfiere a Cía. De Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. el inmueble "Patio Camino Nos" por un monto total de UF70.000.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020

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	820	10.342.671	-	-
1-30 días	150	440.881	-	-
31-60 días	81	139.138	-	-
61-90 días	60	95.476	-	-
91-120 días	33	39.728	-	-
121-150 días	32	45.902	-	-
151-180 días	31	36.234	-	-
181-210 días	30	57.978	-	-
211-250 días	35	37.379	-	-
> 250 días	104	222.248	-	-
Total	1.376	11.457.635	-	-

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	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020

	Cartera no Securitizada	
	N° Clientes Cartera no Repactada	Monto Cartera no Repactada Bruta M\$
Documentos por cobrar protestados	31	182.758
Documentos por cobrar en cobranza judicial	20	180.151

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

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar por Vencer	2020 M\$	2019 M\$
No vencidos y no deteriorados	10.783.552	4.630.149
Vencidos y no deteriorados:		
Con vencimiento entre 31 y 90 días	234.614	501.177
Con vencimiento entre 91 y 180 días	121.864	96.111
Con vencimiento entre 181 y 250 días	95.357	25.131
Con vencimiento mayor a 250 días	222.248	84.573
Total deudores comerciales vencidos y por vencer	11.457.635	5.337.141

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020

Saldo Inicial Provisión Cartera no Repactada 01.01.2020 M\$	Provisión del Ejercicio	Castigos del Ejercicio	Recuperos del Ejercicio	Saldo Final Provisión al 31.12.2020 M\$
	M\$	M\$	M\$	
685.802	839.945	(77.302)	(409.038)	(1.039.407)

Al 31 de diciembre de 2019

Saldo Inicial Provisión Cartera no Repactada 01.01.2019 M\$	Adiciones 01.02.2019 (*)	Provisión del Ejercicio	Castigos del Ejercicio	Recuperos del Ejercicio	Saldo Final Provisión al 31.12.2019 M\$
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	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.

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

De acuerdo al análisis realizado de IFRS 9, se ha determinado que no hay deterioro de los activos financieros mediante el método simplificado de las cuentas por cobrar comerciales.

La Sociedad tiene como política provisionar el 100% de las cuentas por cobrar vencidas 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.

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 2020 y 2019

(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 2020

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	-	1.719	3.040	2.018	81.318	88.095
Rentas Patio III SpA	-	23	34	228	2.265	2.550
Rentas Patio VI SpA	-	251	700	114	13.256	14.321
Desarrollos Comerciales S.A.	-	1.834	4.445	345	16.044	22.668
Carlos Valdovinos SpA	-	3.178	5.168	4.407	367.250	380.003
Total	-	7.005	13.387	7.112	480.133	507.637

4.5.2) Documentos por cobrar al 31 de diciembre 2020

Subsidiarias	Saldo Inicial M\$	Cheques Protestados M\$	Cobranza Judicial M\$	Total Neto M\$
Rentas Patio I SpA	193.143	30.469	(76.917)	146.695
Inversiones Proulx Vecinales SpA	784	-	(784)	-
Rentas Patio II SpA	20.429	-	(20.429)	-
Rentas Patio III SpA	13.742	13.185	(13.185)	13.742
Desarrollos Comerciales S.A.	168.284	35.469	(21.886)	181.867
Centros Comerciales I SpA	1.491	-	(1.491)	-
Rentas Patio VI SpA	28.946	-	(3.660)	25.286
Rentas Patio VII SpA	18.880	-	(18.880)	-
Rentas Patio VIII SpA	48.828	-	(48.828)	-
Carlos Valdovinos SpA	29.830	189.664	(55.314)	164.180
Total	524.357	268.787	(261.374)	531.770

4.5.3) 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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 5 – Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	
							2020 M\$	2019 M\$	2020 M\$	2019 M\$
76.103.415-4	Gestión y Desarrollo S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Matriz común	12.309.574	9.004.997	-	-
76.349.714-3	Grupo Patio SpA (1) – (2) – (3) – (5.2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2028	Matriz	847.396	222.507	139.842.694	73.681.433
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (**)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Asociada	2.912.073	-	-	-
76.006.103-4	Inversiones Patagual Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Personal clave de la gerencia de la entidad	176.313	171.702	-	-
76.170.983-6	Inversiones Alto El Naranjo S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Personal clave de la gerencia de la entidad participe	128.530	120.608	-	-
76.265.222-6	FIP New Beagle (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Matriz común	-	1.000	-	-
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA (*) (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Asociada	3.110.791	-	12.566.467	-
76.452.666-K	Inmob. Y Com. KVA LA Portada SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Asociada	1.225.834	718.186	-	-
76.549.882-1	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Matriz común	-	190.698	-	-
76.763.884-1	Inmob. Y Const. Fco. De Aguirre SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	2.622	-	-	-
76.588.009-2	Rentas Patio XI SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Matriz común	25.890	2.890	-	-
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Asociada	-	-	1.374.572	1.346.922
Total							20.739.023	10.432.588	153.783.733	75.028.355

(*) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre de 2020.

Con fecha 10 de julio de 2020, mediante escritura pública, Centros Comerciales I SpA se fusiona con 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, quedando como continuadora legal Centros Comerciales I SpA asumiendo toda responsabilidad de las empresas absorbidas legal, tributaria y contractualmente, que dichas empresas poseían hasta la fecha de absorción. Producto de dicha transacción, Patio Comercial SpA tiene un porcentaje de participación directa de 19,5908% y de manera indirecta las Subsidiarias de propiedad de 100% de Patio Comercial SpA (Rentas Patio I SpA y Patio Comercial II SpA) mantienen al 30 de septiembre de 2020, un porcentaje de participación del 5,01% y 10,32% respectivamente.

(**) Con fecha 3 de septiembre de 2020, Vivocorp S.A. vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA 420 acciones de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. a un precio único y total de M\$ 2.947.066. Debido a la transacción antes descrita, Patio Comercial SpA obtiene un 35% de participación en dicha Sociedad.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 5 – Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

5.2) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (continuación)

A continuación, se detalla el saldo de la cuenta por cobrar que mantiene Patio Comercial con su Matriz Grupo Patio SpA por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

31 de diciembre de 2020

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa de interés	Fecha Vencimiento Final	Interés devengado 2020 M\$	No Corriente 2020 M\$
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,00%	31-12-2022	107.369	25.257.484
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,43%	31-12-2022	25.236	6.261.005
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,63%	31-12-2022	38.635	9.513.582
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,04%	31-12-2022	82.351	21.486.377
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,00%	31-12-2025	34.308	9.762.336
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,00%	31-12-2025	18.339	5.343.702
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,66%	31-12-2025	50.309	13.487.889
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,22%	31-12-2025	131.520	31.925.023
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,09%	31-12-2025	15.012	3.799.448
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,87%	31-12-2025	-	13.005.848
Total										503.079	139.842.694

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 5 – Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

5.2) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (continuación)

31 de diciembre de 2019

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa de interés	Fecha Vencimiento Final	Interés devengado 2019 M\$	No Corriente 2019 M\$
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,00%	31-12-2021	280.607	5.815.861
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,04%	31-12-2021	16.164	447.502
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,00%	31-12-2025	335.367	8.832.280
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,66%	31-12-2025	496.218	19.998.920
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,22%	31-12-2025	32.987	9.119.885
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	4,09%	31-12-2025	-	4.996.178
76.349.714-3	Grupo Patio SpA	Chile	76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	UF	Al vencimiento	5,00%	31-12-2025	1.175.348	24.470.807
Total										2.336.691	73.681.433

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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	Plazo no Corriente	Relación	Corriente		No Corriente	
							2020 M\$	2019 M\$	2020 M\$	2019 M\$
76.103.415-4	Gestión y Desarrollo S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Matriz común	255.835	2.006.986	1.114.234	-
99.556.650-8	Gestión y Desarrollo Patio S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Matriz común	24.955	2.697	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Asociadas	936	925	-	-
76.364.308-5	Uno Inversiones SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	98.975	-	-	-
76.236.797-1	Inmobiliaria Viña 21 S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	278.468	-	-	-
76.590.301-7	Inversiones Grupo Portobello Limitada (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	25.820	-	-	-
76.911.641-9	Desarrollos Patio SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	3.653.913	-	-	-
76.182.414-7	Inm. Y Const. Alonso de Córdova S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	29	-	-	-
76.962.962-9	Patio Industrial SpA (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	80.658	-	-	-
76.911.662-1	Patio Residencial SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	167	-	-	-
						Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	1.606.806	-	-	9.171.259
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Personal clave de la gerencia de la entidad	60.246	-	-	-
76.031.065-4	Inmobiliaria E Inversiones Santa Carmen Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	71.709	26.428	-	-
76.885.280-4	Asesorías e Inversiones Gestión Legal S.A. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	90.401	-	-	-
77.140.370-0	Asesorías e Inversiones Neltume Ltda. (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	-	5.228	-	-
76.813.324-7	Desarrollos y Bodegas I SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	567	-	-	-
76.349.664-3	Desarrollos y Bodegas SpA (1)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	86.075	-	-	-
76.873.110-1	D Y B Asesoría Ltda. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Personal clave de la gerencia de la entidad	83.679	-	-	-
76.012.741-6	S y R Inversiones S.A. (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-	Asociada	319.887	-	1.960.598	-
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA (*) (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	2022	Personal clave de la gerencia de la entidad	403.222	377.406	-	-
76.006.103-4	Inversiones Patagual Limitada (2)	Chile	Pesos Chilenos	2021	-					
Total							7.142.348	2.419.670	3.074.832	9.171.259

(*) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre 2020.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

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

- (1) Cuenta corriente mercantil: se considera este tipo, cuando una empresa del Grupo 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 del Grupo 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 del grupo. La empresa beneficiaria debe devolver en el corto plazo, dentro del año.
- (2) Reconocimiento de deuda: cuando una empresa del Grupo 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 la empresa necesita 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 2020 y 2019

(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	2020		2019	
					Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos	Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos
					M\$	M\$	M\$	M\$
77.140.370-0	Asesorías e Inversiones Neltume Ltda.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Pago de préstamo	31.020	-	-	-
				Préstamo recibido	630	-	-	-
				Compra de acciones	27.530	-	-	-
				Ajuste de precio	62.871	-	-	-
76.588.009-2	Rentas Patio XI SpA	Chile	Matriz común	Préstamos otorgados	23.000	-	-	-
				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	125.054	-	675.492	-
				Cobro a entidades relacionadas	36.077	-	-	-
				Aporte de capital	286.306	-	-	-
				Fluctuación préstamo	23.679	23.679	15.800	15.800
				Factura entidades relacionadas	95.645	95.645	76.843	76.843
				Cuenta corriente	13.040	-	49.948	-
76.329.161-8	Restaurantes y Franquicias S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	-	-	214	-
76.763.884-1	Inmobiliaria y Constructora Fco. De Aguirre SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Cuenta corriente	2.622	-	-	-
76.590.301-7	Inversiones Grupo Portobello Ltda.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Pago préstamo	6.085	-	-	-
				Préstamo recibido	180	-	-	-
				Compra de acciones	7.856	-	-	-
				Ajuste de precio	17.963	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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	2020		2019	
					Transacción	Efecto En Resultado	Transacción	Efecto En Resultado
					M\$	(Cargos) Abonos M\$	M\$	(Cargos) Abonos M\$
76.349.714-3	Grupo Patio SPA	Chile	Matriz	Dividendos pagados	16.158.039	-	-	-
				Cobro entidades relacionadas	21.567.199	-	7.786.400	-
				Cuenta corriente	43.420	-	5.481.601	-
				Intereses devengados recibidos	4.839.756	4.839.756	2.384.086	2.384.086
				Fluctuación préstamo	3.076.344	3.076.344	1.610.244	1.610.244
				Pago de préstamo	21.926.824	-	-	-
				Préstamos recibidos	25.388.940	-	19.030.000	-
				Préstamos otorgados	83.942.785	-	74.129.423	-
77.070.512-6	Inmobiliaria Pie Andino SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Préstamos recibidos	46.472	-	470.000	-
				Préstamo otorgado	75.747	-	-	-
				Cobro a entidades relacionadas	128.214	-	-	-
				Cuenta corriente	21.546	-	7.751.361	-
				Fluctuación	139.152	(139.152)	-	-
				Intereses devengados otorgados	216.128	(216.128)	-	-
				Factura entidades relacionadas	7.284	7.284	221.027	221.027
				Pago factura entidades relacionadas	-	-	140.002	-
				Pago préstamo	8.017.493	-	316.000	-
76.170.983-6	Inversiones Alto El Naranjo S.A.	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Intereses devengados recibidos	4.977	4.977	4.795	4.795
				Fluctuación préstamos	2.945	2.945	2.905	2.905
76.813.324-7	Desarrollos y Bodegas I SpA	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Cuenta corriente	5.228	-	5.228	-
99.532.200-5	Empresas Proulx Chile S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Pago préstamo	-	-	4.000	-
76.911.662-1	Patio Residencial SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Cuenta corriente	167	-	-	-
76.962.962-9	Patio Industrial SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Fluctuación	658	(658)	-	-
				Préstamo recibido	80.000	-	-	-
76.364.308-5	Uno Inversiones SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Pago de préstamo	35.642	-	-	-
				Préstamo recibido	690	-	-	-
				Compra de acciones	30.116	-	-	-
				Ajuste de precio	68.859	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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	2020		2019	
					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	Préstamo recibido	1.800.000	-	-	-
				Pago préstamo entidades relacionadas	1.800.000	-	96	-
				Cuenta corriente	2.094.856	-	380.890	-
				Facturación entidades relacionadas	9.902.245	(9.902.245)	13.487.608	(13.487.608)
				Fluctuación préstamos	224.223	224.223	185.424	185.424
				Intereses devengados recibidos	435.079	435.079	326.580	326.580
				Pago factura entidades relacionadas	10.245.886	-	13.063.453	-
				Préstamos otorgados	5.151.000	-	3.243.160	-
				Provisión de incentivos	-	-	9.561	-
77.070.366-2	Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Cobro a entidades relacionadas	39.057	-	-	-
				Préstamo otorgado	39.057	-	-	-
76.351.996-1	Inversiones El Canelo SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Préstamos otorgados	-	-	100	-
				Cobro entidades relacionadas	-	-	6.100	-
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	-
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.	Chile	Negocio conjunto en los que la entidad participe	Cuenta corriente	2.912.073	-	-	-
76.236.797-1	Inmobiliaria Viña 21 S.A.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Factura entidades relacionadas	229.379	(29.379)	-	-
				Pago factura	93.300	-	-	-
				Pago préstamo	38.550	-	-	-
				Préstamo recibido	1.440	-	-	-
				Compra de acciones	9.010	-	-	-
				Ajuste de precio	287.478	-	-	-
76.911.641-9	Desarrollos Patio SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Fluctuación	12.798	(12.798)	-	-
				Préstamo recibido	3.564.899	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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	2020		2019	
					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	-
				Cobro a entidades relacionadas	1.112.468	-	-	-
				Préstamo otorgado	1.090.209	-	-	-
76.885.280-4	Asesoría e Inversiones Gestión Legal S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Facturación entidades Relacionadas	562.937	(562.937)	686.369	(686.369)
				Pago factura entidades Relacionadas	523.176	-	672.533	-
76.265.222-6	Fondo de Inversión New Beagle	Chile	Matriz común	Cobro a entidades relacionadas	1.000	-	-	-
76.006.103-4	Inversiones Patagual Ltda	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Fluctuación de préstamos	2.962	(2.962)	2.899	(2.899)
				Intereses devengados otorgados	18.242	(18.242)	17.335	(17.335)
76.182.414-7	Inm. Y Const. Alonso de Córdova S.A.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Cuenta corriente	29	-	8.038	-
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 devengados	-	-	10.129	10.129
				Pagaré otorgado	-	-	99.566	-
				Préstamos otorgados	-	-	78.398	-
76.012.742-6	SyR Inversiones S.A.	Chile	Personal clave de la Gerencia de la entidad	Prestamos recibidos	259.851	-	-	-
				Aumento de capital	176.171	-	-	-
76.951.405-8	Rio Baker SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Cuenta corriente	5.821.023	-	-	-
				Aumento de capital	5.821.023	-	-	-
76.031.065-4	Inmob. E Inversiones Santa Carmen Ltda.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Pago préstamo	13.640	-	-	-
				Préstamo recibido	420	-	-	-
				Compra acciones	18.332	-	-	-
				Ajuste precio	41.914	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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	2020		2019	
					Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos	Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos
					M\$	M\$	M\$	M\$
76.179.659-3	Rentas Patio II SpA	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Cobro a entidades relacionadas	50.000	-	-	-
				Cuenta corriente	101.045	-	-	-
				Dividendos recibidos	5.772.681	-	-	-
				Fluctuación préstamo	30.082	30.082	-	-
				Intereses devengados recibidos	1.509	1.509	-	-
76.200.792-4	Inmobiliaria Los Militares Apoquindo S.A.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Pago de préstamo	400.000	-	-	-
				Préstamo recibido	400.000	-	-	-
76.321.675-6	Inversiones Proulx Vecinales SpA	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Cuenta corriente	910.236	-	-	-
				Dividendos recibidos	479.341	-	-	-
				Factura entidades relacionadas	6.835	6.835	-	-
				Fluctuación	9.903	9.903	-	-
				Intereses devengados recibidos	16.335	16.335	-	-
76.349.664-3	Desarrollos y Bodegas SpA	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Factura entidades relacionadas	567	567	-	-
76.362.954-6	Inversiones El Guindo S.A.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Cuenta corriente	911.777	-	-	-
				Préstamo otorgado	911.777	-	-	-
76.410.334-3	Rentas Patio VII SpA	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Cuenta corriente	1.210.044	-	-	-
				Dividendos recibidos	4.302.229	-	-	-
				Factura entidades relacionadas	12.161	12.161	-	-
				Fluctuación	2.002	2.002	-	-
				Intereses devengados recibidos	50	50	-	-
76.873.110-1	DyB Asesoría Ltda.	Chile	Personal clave de la gerencia de la entidad	Pago préstamo	21.865	-	-	-
				Préstamo recibido	600	-	-	-
				Compra de acciones	26.188	-	-	-
				Ajuste de precio	59.887	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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	2020		2019	
					Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos	Transacción	Efecto En Resultado (Cargos) Abonos
					M\$	M\$	M\$	M\$
77.070.383-2	Centros Comerciales IV SpA	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Cuenta corriente	2.228.691	-	-	-
				Dividendos recibidos	902.900	-	-	-
				Fluctuación	13.001	13.001	-	-
				Intereses devengados recibidos	5.072	5.072	-	-
				Pago de préstamo	9.003	-	-	-
				Préstamo recibido	9.003	-	-	-
77.070.384-0	Centros Comerciales I SpA	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Cobro a entidades relacionadas	17.850.172	-	-	-
				Cuenta corriente	1.148.609	-	-	-
				Dividendos recibidos	4.474.113	-	-	-
				Factura entidades relacionadas	349.423	349.423	-	-
				Fluctuación	275.047	275.047	-	-
				Intereses devengados recibidos	438.946	438.946	-	-
				Pago factura	60	-	-	-
				Pago préstamo	281.332	-	-	-
				Préstamo otorgado	18.634.973	-	-	-
				Préstamo recibido	4.823.112	-	-	-
76.410.336-K	Rentas Patio VIII SpA	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Cuenta corriente	2.352.598	-	-	-
				Dividendos recibidos	2.096.308	-	-	-
				Fluctuación	5.841	5.841	-	-
				Intereses devengados recibidos	5.613	5.613	-	-
77.070.376-K	Centros Comerciales III SpA	Chile	Negocios conjuntos en los que la entidad es partícipe	Cobro a entidades relacionadas	325.049	-	-	-
				Cuenta corriente	8.461.180	-	-	-
				Dividendos recibidos	3.055.810	-	-	-
				Fluctuación	45.509	45.509	-	-
				Intereses devengados recibidos	67.701	67.701	-	-
				Pago préstamo	28.387	-	-	-
				Préstamo recibido	128.387	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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
- Maria Paola Luksic Fontbona
- Andrés Solari Urquieta
- Patricio Rojas Ramos
- Christopher Blundin Douglas
- Alejandra Mustakis Sabal
- Antonio Jalaff Sanz
- Darío Calderón González
- Sebastián Khamis Jadue
- Pablo Manríquez Palacios (Gerente General)

Según Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, 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 2020 y 2019 ascienden a M\$420.748 y M\$249.470, respectivamente.

5.5) Controlador de Patio Comercial SpA

- Patio Comercial SpA es controlado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por la entidad que se presenta a continuación:

31 de diciembre de 2020

Accionistas	Acciones	Porcentaje %
Grupo Patio SpA (*)	7.625.021	100
Total	<u>7.625.021</u>	<u>100</u>

(*) Aumento de acciones correspondiente a transacciones durante el período. (Ver nota 21).

31 de diciembre de 2019

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 6 – Activos por Impuestos Corrientes

Las cuentas por cobrar por impuestos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

	2020 M\$	2019 M\$
Impuestos por recuperar	811.247	2.350
Pagos provisionales mensuales (*)	59.420	335.369
Total	<u>870.667</u>	<u>337.719</u>

- (*) Este activo proviene de las siguientes Sociedades: Desarrollos Comerciales S.A., Rentas Patio VI SpA, Rentas Patio III SpA. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 estas Sociedades (véase nota 8.1) presentan pérdidas tributarias, por ende, no constituyen provisión de impuesto a la renta.

Nota 7 – Otros Activos no Financieros, Corrientes

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde al siguiente detalle

	2020 M\$	2019 M\$
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo (1)	165.402	261.287
IVA crédito fiscal (2)	9.978.295	10.622.313
Anticipo comisiones (3)	268.692	268.692
Honorarios diferidos (3)	90.081	200.665
Anticipo proveedores (6)	6.557.259	553.378
Vale vista en garantía (5)	-	2.828.426
Gastos pagados por anticipado	576.916	115.836
Anticipo de construcción (7)	637.465	-
Comisiones anticipadas (4)	356.016	195.490
Seguros anticipados	148.569	311.716
Total	<u>18.778.695</u>	<u>15.357.803</u>

- (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.
- (6) Con fecha 25 de noviembre de 2020, Inmobiliaria Puente Limitada y SR Inmobiliaria S.A., ambas sociedades Subsidiarias de VivoCorp S.A., firman promesa de compraventa con Patio Comercial SpA donde prometen vender, ceder y transferir a Patio Comercial SpA los inmuebles y/o contratos de arrendamientos con opción de compra nombrados "Vivo Outlet Maipú, Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Peñuela y Vivo Outlet Temuco". La promesa de compraventa contempla pago anticipado del precio por un monto de UF199.438.
- (7) El aumento corresponde principalmente a estado de pago por obra en curso de Outlet La Calera.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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° 21.210 emitida el 24 de febrero de 2020, la Sociedad ha efectuado sus cálculos tributarios.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad y sus subsidiarias determinaron una provisión por concepto de impuesto a la renta ascendente a M\$2.614.508 y M\$378.574, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad y sus Subsidiarias determinaron un efecto neto en resultados por impuestos diferidos ascendente a M\$3.243.429 y M\$7.148.839, respectivamente.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 31.12.2020	Tasa Promedio %	Resultado Tributario al 31.12.2019
Rentas Patio I SpA	27,00	234.790	27,00	6.931.763
Mall Patio I SpA	27,00	2.065.531	27,00	1.851.816
Rentas Patio III SpA	27,00	16.293	27,00	393.931
Rentas Patio IV SpA	27,00	42.127	27,00	38.064
Centros Comerciales IV SpA (2) (3)	-	-	27,00	65.188
Rentas Patio VIII SpA (3)	-	-	27,00	984
Rentas Patio VI SpA	27,00	39.606	27,00	5.611
Inversiones Proulx Vecinales SpA (3)	-	-	27,00	194.403
Carlos Valdovinos SpA	27,00	12.848.128	27,00	10.149.608
Inmobiliaria e Inversiones Discovery SpA	27,00	1.269.294	27,00	961.766
Patio Comercial II SpA	27,00	-	27,00	11.435
Patio Comercial SpA (4)	27,00	736.552	-	-
Rentas Comerciales II SpA	27,00	22.502	27,00	21.836
El Morro S.A.	27,00	586.022	27,00	2.530.085
Inmobiliaria Pie Andino S.A.	27,00	29.810	27,00	26.554
Rentas Patio IX SpA	27,00	82.612	27,00	26.664
Rentas Patio X SpA	27,00	20.833	27,00	12.512
Desarrollos Comerciales SpA (1) (2)	27,00	204.535	27,00	303.396
Total		18.198.635		23.525.616

(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 SpA 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 SpA 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 SpA, 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 SpA

(2) Con Fecha 2 de agosto de 2019, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda la transformación de la Sociedad Desarrollos Comerciales SpA, 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.

(3) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre de 2020.

(4) La pérdida tributaria de Patio Comercial, se explica mayoritariamente por el efecto valor patrimonial inversiones empresas relacionadas, más el aumento en los otros gastos por función, asociados principalmente a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

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

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

8.2) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se resumen como sigue:

Activos por Impuestos Diferidos	Tasa Promedio 2018 %	2020 M\$	Tasa Promedio 2017 %	2019 M\$
Provisión deudores incobrables	27,00	280.640	27,00	185.166
Ingresos percibidos por adelantado	-	-	27,00	2.051.041
Anticipo de clientes	27,00	78.590	27,00	107.642
Pérdida tributaria	27,00	4.913.631	27,00	6.351.916
Activos por impuestos diferidos		5.272.861		8.695.765
Pasivos por Impuestos Diferidos	Tasa Promedio 2018 %	2020 M\$	Tasa Promedio 2017 %	2019 M\$
Gastos pagados por anticipado	27,00	327.883	27,00	31.276
Propiedades de inversión	27,00	24.590.354	27,00	45.649.533
Anticipo comisiones	27,00	211.980	27,00	72.547
Anticipo honorarios	27,00	24.322	27,00	54.180
Anticipo proveedores	27,00	419.837	27,00	149.412
Seguros anticipados	27,00	40.114	27,00	84.163
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo	27,00	728.911	27,00	1.151.468
Pasivos por impuestos diferidos		26.343.401		47.192.579
Impuestos diferidos netos		(21.070.540)		(38.496.814)

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

8.2) Impuestos diferidos (continuación)

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

Pasivos por Impuestos Diferidos	2020 M\$	2019 M\$
Activos por impuestos diferidos	238.287	176.972
Pasivo por impuestos diferidos	(21.308.827)	(38.673.786)
Saldo neto impuesto diferido	(21.070.540)	(38.496.814)

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.

8.3) Efecto en resultados por impuestos

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

	2020 M\$	2019 M\$
Reajuste por pago de impuesto a la renta año anterior	(298.829)	(983.461)
Impuesto único y adicional	16.000	757
Impuesto a la renta	2.614.508	378.574
Efecto neto impuesto diferido del ejercicio (*)	<u>3.243.429</u>	<u>7.148.839</u>
Gasto por impuesto a la renta	<u>5.575.108</u>	<u>6.544.709</u>

(*) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 2.4 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre de 2020.

Por lo anterior la variación de impuestos diferidos netos, no será igual al efecto en resultados por impuestos diferidos.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

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	2020 M\$	2019 M\$
Resultados antes de impuestos	<u>20.157.021</u>	<u>31.194.461</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal (27,00% año 2020 y 2019)	(5.442.396)	(8.422.504)
Otras diferencias permanentes	<u>(132.712)</u>	<u>1.877.795</u>
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(5.575.108)</u>	<u>(6.544.709)</u>
Tasa efectiva	<u>(26,46) %</u>	<u>(20,98)%</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 – Propiedades de Inversión

9.1) El detalle de centros operativos

Detalle de Centros	Sociedad	2020 M\$	2019 M\$
Centro bodegaje Sumar en Leasing	Carlos Valdovinos SpA	68.403.726	61.838.142
Centro comercial Villa Alemana en Leasing	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	2.370.988	2.348.207
Centro comercial Labranza 2	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	1.500.117	1.545.498
Centro comercial Bustamante en Leasing	Inversiones Proulx Vecinales SpA (2)	-	3.269.997
Centro comercial Santa Luisa en Leasing	Inversiones Proulx Vecinales SpA (2)	-	918.630
Centro comercial Colombia en Leasing	Rentas Patio VI SpA	1.904.744	1.858.835
Centro comercial Lo Blanco en Leasing	Rentas Patio VI SpA	3.618.263	3.470.226
Centro comercial Ovalle en Leasing	Rentas Patio VI SpA	4.075.492	3.955.645
Centro comercial Shell Colon II	Rentas Patio VI SpA	1.385.783	1.243.729
Centro comercial Terpel en Leasing	Rentas Patio VI SpA	1.138.024	1.122.457
Centro comercial Torres del Puerto en Leasing	Rentas Patio VI SpA	1.393.051	1.334.495
Centro comercial Valle Grande en Leasing	Rentas Patio VI SpA	5.150.059	4.684.494
Centro comercial Coventry en Leasing	Rentas Patio VII SpA (2)	-	2.472.537
Centro comercial Huechuraba en Leasing	Rentas Patio VII SpA (2)	-	11.928.820
Centro comercial Ciudad del Este en Leasing	Rentas Patio VIII SpA (2)	-	10.601.562
Centro comercial Pedro de Valdivia en Leasing	Rentas Patio VIII SpA (2)	-	1.330.516
Centro comercial Korlaet Bonilla	Rentas Patio I SpA	1.520.350	1.486.812
Centro comercial Korlaet Calama	Rentas Patio I SpA	1.605.513	1.628.686
Centro comercial Korlaet Calama II	Rentas Patio I SpA	4.063.840	3.863.393
Centro comercial Korlaet Centro	Rentas Patio I SpA	572.281	524.515
Centro comercial Korlaet Coviefi	Rentas Patio I SpA	2.807.324	2.674.333
Centro comercial Korlaet De La Plaza	Rentas Patio I SpA	2.806.749	2.740.541
Centro comercial Korlaet Del Norte	Rentas Patio I SpA	7.906.874	7.695.426
Centro comercial Korlaet Del Parque	Rentas Patio I SpA	3.801.223	3.582.156
Centro comercial Korlaet Gran Via	Rentas Patio I SpA	2.563.108	2.509.051
Centro comercial Korlaet Lautaro	Rentas Patio I SpA	2.583.653	2.481.646
Centro comercial Korlaet Pampino	Rentas Patio I SpA	3.660.761	3.447.631
Centro comercial Korlaet Torre	Rentas Patio I SpA	526.529	525.463
Centro comercial Korlaet Uribe 838	Rentas Patio I SpA	95.066	88.344
Centro comercial Korlaet Uribe 840	Rentas Patio I SpA	112.010	136.317
Centro comercial Patio Santa Cruz	Rentas Patio I SpA	2.585.627	2.544.741
Centro comercial Camilo Henriquez	Rentas Patio I SpA	3.900.161	3.923.389
Centro comercial Patio Manuel Rodríguez	Rentas Patio I SpA	3.634.357	3.445.567
Centro comercial Aldea Pucón	Rentas Patio I SpA	358.959	323.633
Centro comercial Mariquina	Rentas Patio I SpA	1.465.218	1.450.004
Centro comercial Chimbarongo	Rentas Patio I SpA	1.492.316	1.489.242
Centro comercial Labranza	Rentas Patio I SpA	2.718.767	2.613.351
Centro comercial Rudecindo Ortega Leasing	Rentas Patio I SpA	5.508.096	5.391.812
Centro comercial Victoria	Rentas Patio I SpA	2.496.780	2.441.065
Centro comercial Alonso de Ercilla	Rentas Patio I SpA	2.165.916	2.088.528
Centro comercial Autosummit	Rentas Patio I SpA	9.527.908	-
Centro comercial Vicuña	Rentas Patio I SpA	2.408.027	2.306.610

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 – Propiedades de Inversión (continuación)

9.1) El detalle de centros operativos (continuación)

Detalle de Centros	Sociedad	2020 M\$	2019 M\$
Centro comercial Quilicura en Leasing	Rentas Patio II SpA (2)	-	10.633.942
Centro comercial Tobalaba en Leasing	Rentas Patio II SpA (2)	-	3.630.866
Centro comercial Con Con	Rentas Patio III SpA (2)	-	4.398.670
Centro comercial Coventry en Leasing	Rentas Patio III SpA	2.521.885	-
Centro comercial El Salto	Rentas Patio III SpA	2.729.442	2.714.538
Centro comercial Santa Luisa	Rentas Patio III SpA	894.123	-
El Morro Talcahuano	El Morro S.A.	13.396.771	-
Centro comercial Illapel	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	7.693.864
Centro comercial La Cantera Leasing	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	4.693.335
Centro comercial Llanquihue en Leasing	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	1.838.752
Centro comercial Lo Martínez	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	2.560.137
Centro comercial Pan de Azúcar	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	6.118.496
Centro comercial Consistorial en Leasing	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	11.237.891
Centro comercial Petrobras Bonilla Angol	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	1.550.572
Centro comercial Puerto Varas en Leasing	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	3.846.956
Centro comercial San Pedro en Leasing	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	5.871.348
Centro comercial Eucaliptus en Leasing	Centros Comerciales I SpA (1) – (2)	-	3.891.277
Centro comercial Berta Correa en Leasing	Centros Comerciales III SpA (1) – (2)	-	5.882.610
Centro comercial Ciudad del Sol en Leasing	Centros Comerciales III SpA (1) – (2)	-	3.312.407
Centro comercial Ciudad Satélite en Leasing	Centros Comerciales III SpA (1) – (2)	-	5.154.046
Centro comercial Los Carrera en Leasing	Centros Comerciales III SpA (1) – (2)	-	5.470.756
Centro comercial Rahue en Leasing	Centros Comerciales III SpA (1) – (2)	-	4.888.633
Centro comercial Santiago Downton en Leasing	Centros Comerciales III SpA (1) – (2)	-	8.449.157
Centro comercial Andalúe en Leasing	Centros Comerciales IV SpA (1) – (2)	-	6.388.491
Centro comercial Los Notros en Leasing	Centros Comerciales IV SpA (1) – (2)	-	4.821.378
Centro comercial Alerce En Leasing	Desarrollos Comerciales SpA	4.666.576	4.590.630
Centro comercial Barrio Ingles En Leasing	Desarrollos Comerciales SpA	4.864.454	4.643.698
Centro comercial La Chimba En Leasing	Desarrollos Comerciales SpA	6.629.254	6.573.982
Centro comercial Padre Las Casas En Leasing	Desarrollos Comerciales SpA	3.300.419	3.163.143
Centro comercial Encon San Felipe	Desarrollos Comerciales SpA	2.979.486	3.187.673
Centro comercial Nos	Desarrollos Comerciales SpA	3.358.047	3.358.047
Centro comercial La Chimba II – Antofagasta	Desarrollos Comerciales SpA	2.635.953	2.554.573
Centro comercial Outlet Maipu en Leasing	Rentas Patio X SpA	22.063.262	-
Total centros comerciales		233.867.332	318.445.914

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

(2) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre de 2020.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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

	2020 M\$	2019 M\$
Proyectos Patio Comercial SpA y Subsidiarias	63.810.749	59.904.920
Total proyectos	63.810.749	59.904.920
Total propiedades de inversión	297.678.081	378.350.834

- Las obligaciones contractuales para la construcción de las propiedades de inversión que se encuentran clasificadas como proyectos al 31 de diciembre de 2019 ascienden a M\$8.632.285. Al 31 de diciembre de 2020, no hay obligaciones contractuales de proyectos.
- Patio Comercial SpA y Subsidiarias han capitalizado intereses, los cuales provienen de los financiamientos ligados a proyectos en ejecución. Estos al 31 de diciembre 2020 y 2019 ascienden a M\$1.444.141 y M\$1.836.623, respectivamente, con una tasa de interés promedio de 3,88% y 4,05%, respectivamente.

9.3) Movimiento centros operativos

	2020 M\$	2019 M\$
Saldo inicial	318.445.914	213.728.591
Adquisiciones (1)	22.990.452	63.423.978
Ajustes al valor razonable (2)	10.804.760	584.040
Efecto por cambio de tasa de descuento (9.5)	19.459.207	26.659.715
Altas nuevos centros	22.393.266	3.312.312
Baja por venta (3)	(162.319.739)	-
Adiciones centros	2.093.472	10.737.278
Total movimientos	(84.578.582)	104.717.323
Saldo final centros comerciales	233.867.332	318.445.914

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 – Propiedades de Inversión (continuación)

9.3) Movimiento centros operativos (continuación)

- (1) Con fecha 25 de noviembre de 2020, Inmobiliaria Puente Limitada y SR Inmobiliaria S.A., ambas sociedades Subsidiarias de VivoCorp S.A., mediante contrato de compraventa venden, ceden y transfieren a Patio Comercial SpA el inmueble nombrado "Vivo Outlet Maipú".
- (2) 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 Via, 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.
- (2) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre de 2020.

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

	2020 M\$	2019 M\$
Ajuste por toma de control Desarrollos Comerciales (*)	-	4.156.219
Ajustes al valor razonable (**)	9.634.342	27.243.755
Ajustes al valor razonable de activos vendidos (***)	20.629.625	-
Saldo final	30.263.967	31.399.974

- (*) 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 SpA 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 SpA asciende a M\$9.360.620.

- (**) 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 SpA y Patio Comercial II, han sido reconocidos a través de la asignación del PPA (Purchase Price Allocation).

Al 31 de diciembre de 2020, corresponde principalmente a las valorizaciones de las propiedades de inversión de esta Patio Comercial SpA y Subsidiarias.

- (***) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad y que por lo cual ya no forman parte de la consolidación al 31 de diciembre de 2020.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 – Propiedades de Inversión (continuación)

9.4) Movimiento de proyectos

	2020 M\$	2019 M\$
Saldo inicial	59.904.920	60.906.342
Adquisiciones proyectos	15.579.011	-
Altas nuevos centros	(22.393.266)	(6.580.948)
Baja por venta de proyecto Pie Andino	-	(25.014.473)
Adquisición proyectos Desarrollos Comerciales	-	20.089.324
Adiciones proyectos	10.789.775	10.504.675
Baja de proyectos no desarrollados	(69.691)	-
Total movimientos	<u>3.905.829</u>	<u>(1.001.422)</u>
Saldo final proyectos	<u>63.810.749</u>	<u>59.904.920</u>

- 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. En cuanto a los proyectos que formen parte de una propiedad de inversión, y que se encuentren a su valor razonable, dichos proyectos forman parte del centro comercial principal. Para aquellos proyectos que se encuentren en una etapa avanzada de construcción, que a dicha fecha tenga una cantidad significativa de contratos de renta ya formalizados y que la compañía los considere como estratégicos.
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias han sido determinados sobre la base del modelo de flujos descontados. Tal como se expone en la nota 2.8) para llegar a sus estimaciones de los valores de mercado, la Administración ha utilizado su conocimiento del mercado y el juicio profesional y no sólo se basó en los elementos de comparación de transacciones históricas. 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 2020 y 2019 se encontraban en etapa de evaluación. Para aquellos proyectos cuya evaluación no es aprobada o su viabilidad comercial no se ajusta a las políticas de las Sociedades, los costos incurridos a esa fecha se registra en resultado en el ejercicio que corresponde.
- El proceso natural de maduración de un centro comercial incorpora variables de vacancia estándares que pueden afectar inicialmente la tasa de crecimiento en forma positiva o negativa. Esto es parte del proceso inicial de llenado de estos centros comerciales, que se encuentran en una etapa prematura de penetración.
- La tasa de vacancia corresponde al porcentaje de desocupación de un centro comercial.
- La renta por metro cuadrado corresponde al promedio de cobro por metro cuadrado arrendado.
- Rentabilidad promedio inicial consiste en la medición de su "ebitda" promedio sobre la inversión inicial del centro.
- La tasa de crecimiento de renta es el coeficiente entre la renta real versus la renta de mercado por metro cuadrado del ejercicio.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 9 – Propiedades de Inversión (continuación)

9.5) Determinación tasa de descuento año 2020

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

- El Beta de un activo puede ser estimado realizando una regresión de los retornos asociados a dicho activo contra los retornos de un índice que represente el portafolio de mercado, sobre un periodo de tiempo razonable. La pendiente de la regresión mencionada representa el Beta debido a que mide el riesgo añadido por la inversión al índice utilizado para representar el portafolio de mercado. Adicionalmente, la regresión cumple el requerimiento de ser estandarizada, ya que el promedio ponderado de los coeficientes de la pendiente estimados para todas las inversiones en el índice será igual a uno.
- 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 30 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado por estudio Pablo Fernández 2020, para Chile.
- Relación de apalancamiento; la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 60% - 40% entre fondos ajenos y fondos propios.
- Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de 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 la Sociedad, se utiliza el spread de uno de sus bonos corporativos con fecha de vencimiento 2044.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en UF + 5,77% (UF + 5,58% en 2019).
- Para las propiedades de inversión que fueron parte de la transacción descrita en la Nota 1) de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compra venta de acciones y cesión de créditos, se estimó el retorno mínimo requerido para el cálculo de los flujos de activos ascendente a UF+5,01%.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 10 – Otros Activos no Financieros, no Corrientes

	2020 M\$	2019 M\$
Garantías por cobrar (*)	529.539	382.792
Linealización ingresos mínimos contratos de arriendo (**)	2.534.270	4.003.408
Comisiones anticipadas	160.402	
Gastos de habilitación (***)	1.310.860	1.516.719
Total	<u>4.535.071</u>	<u>5.902.919</u>

(*) Corresponde a garantías que Patio Comercial 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 11 – Otros Activos Financieros

	2020	2019
	M\$	M\$
Opción de compra Pie Andino SpA (11.1.1)	233.548	58.469
Pagaré por cobrar Uno Salud Dental	25.142	27.476
Pagaré por cobrar Hotel (3)	7.244.092	-
Cuotas FIP LV- Patio Rentas Inmobiliaria I	6.808.379	1.938.067
Retail Holding S.A. (1)	20.215	19.687
Total	<u>14.331.376</u>	<u>2.043.699</u>

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

- (2) Con fecha 7 de mayo de 2020, Hotel Corporation Of Chile S.A. suscribe un pagaré en garantía con Patio Comercial SpA por la suma de UF 54.475,75.

Esto de acuerdo con la transacción de fecha 6 de febrero de 2020, donde Patio Comercial juntamente con el Fondo de Inversión LV – Patio Renta Inmobiliaria I, han suscrito tres contratos de promesas de compraventa en calidad de prometedores compradores de un portafolio de activos.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 11 – Otros Activos Financieros (continuación)

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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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	2020	2019
Precio de ejercicio opción	UF	320.000	320.000
Valor activo subyacente	UF	319.245	293.885
Tasa de descuento activo subyacente	%	5,2	5,6
Tasa libre de riesgo (BCU)	%	(1,61)	0,13
Volatilidad	%	5,58	5,58
Periodo remanente de la opción	Años	1,9	2,22

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 12 – Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación

El detalle del rubro es el siguiente:

2020

Sociedad	Participación	Inversión al 01.01.2020 M\$	Adiciones o Bajas M\$	Participación en Resultado del Período M\$	Retiros o Dividendos M\$	Otros Movimientos (*) M\$	Inversión al 31.12.2020 M\$
	%						
Desarrollos Comerciales II SpA	40,0	1	-	-	-	-	1
Inmobiliaria Pie Andino SpA	48,8	7.970.761	-	269.710	-	-	8.240.471
Centros Comerciales I SpA (*)	35,0	-	19.857.940	1.316.406	(21.083.382)	4.672.897	4.763.861
Rio Baker SpA (**)	49,0	-	6.859.352	481.042	-	-	7.340.394
Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (***)	35,0	-	2.137.759	4.060.678	-	809.307	7.007.744
Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA	35,0	597.606	-	(18.104)	-	-	579.502
Total		8.568.368	28.855.051	6.109.732	(21.083.382)	5.482.204	27.931.973

(*) Con fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se vendió, al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias Rentas Patio II SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA, Inversiones Proulx Vecinales SpA, Centros Comerciales I SpA, Centros Comerciales III SpA y Centros Comerciales IV SpA. Producto de dicha transacción se dio de baja el 65% del valor proporcional que ya no es de Patio Comercial, debido a la pérdida de control.

Con fecha 10 de julio de 2020, mediante escritura pública, Centros Comerciales I SpA se fusiona con 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, quedando como continuadora legal Centros Comerciales I SpA asumiendo toda responsabilidad de las empresas absorbidas legal, tributaria y contractualmente, que dichas empresas poseían hasta la fecha de absorción. Producto de dicha transacción, Patio Comercial SpA tiene un porcentaje de participación directa de 19,5908% y de manera indirecta las Subsidiarias de propiedad de 100% de Patio Comercial SpA (Rentas Patio I SpA y Patio Comercial II SpA) mantienen al 31 de diciembre de 2020, un porcentaje de participación del 5,01% y 10,32% respectivamente.

Producto de la transacción descrita anteriormente, las inversiones presentan ajustes por fusión reflejados en otros movimientos.

(**) Con fecha 29 de mayo de 2020, 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\$112.556.997 dividido en 6.348.716 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$1.501.299, dividido en 42.495 acciones, las cuales se suscriben y pagan en este acto mediante el aporte, en dominio, a costo tributario, de 150.128 acciones de Rio Baker SpA, valorizadas al 29 de mayo 2020 en M\$1.501.299.

Con fecha 26 de junio de 2020, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Grupo Patio SpA se acuerda aumentar el capital de Patio Comercial SpA desde la suma de M\$114.058.296 dividido en 6.391.211 acciones ordinarias, a la suma de M\$119.879.320. El aumento de capital ascendió a M\$5.821.024, dividido en 164.771 acciones, las cuales se suscriben y pagan en este acto mediante la dación de un pagare suscrito por Rio Baker SpA a la orden de Grupo Patio SpA endosado a Patio Comercial SpA con fecha 1 de junio 2020 por un monto ascendente a M\$5.821.024. Debido a lo anterior Patio Comercial SpA actualmente posee un 49% de participación en Rio Baker SpA.

(***) Con fecha 3 de septiembre de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones, Patio Comercial SpA adquiere 420 acciones de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., quedando 73s con un 35% de participación en dicha sociedad.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

2019

Sociedad	Participación	Inversión al 01.01.2019	Adiciones o Bajas	Participación en Resultado del Período	Retiros o Dividendos	Otros Movimientos	Inversión al 31.12.2019
	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	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 de 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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 13 – Plusvalía

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

	2020 M\$	2019 M\$
Goodwill (1)	3.812.779	3.812.779
Goodwill Santa Cruz	10.994	10.994
Goodwill (2)	164.046	164.046
Total	<u>3.987.819</u>	<u>3.987.819</u>

- (1) 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”.
- (2) Corresponde a la generación de un goodwill (plusvalía) por la compra de la participación en cuotas realizado por el FIP Rentas Comerciales II a los FIP Patio KRC I y FIP Patio KRC II (Ambas entidades no relacionadas con el grupo), en Julio de 2013. A la fecha, la Sociedad realiza test de deterioro anualmente, determinado que no se han presentado indicios de pérdida de valor, independiente de las reorganizaciones realizadas posteriormente. Las propiedades de inversión relacionadas con esta operación son para Rentas Patio II, centro comercial Quilicura y Tobalaba. Para Rentas Patio III, centros comerciales Concón, El Salto y Observatorio.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha realizado el respectivo test de deterioro mediante un ente independiente y en el cual no se ha determinado deterioro alguno.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 plusvalía asignada	<u>10.839.082</u>

Al 31 de diciembre de 2020 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 2020 y 2019

(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 equivalentes al 65% de la participación.

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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019

(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 ascendía a M\$6.024.044.

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

	M\$
Sobrepeso pagado antes de asignar	6.024.044
Valor asignado Rentas Patio V SpA	(110.122)
Goodwill alocado de Rentas Patio V SpA	(110.122)
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	2.321.387
Total Goodwill Alocado	2.211.265

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%)	(589.779)
Goodwill Opción de compra Patio Comercial II SpA	2.321.387

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 14 – Combinaciones de Negocios (continuación)

14.6) Efectos derivados del Goodwill asignado (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020, 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

	2020 M\$	2019 M\$
Bono público, corriente	5.799.880	2.640.525
Obligaciones con bancos, corriente	36.899.018	87.854.174
Obligaciones por leasing, corriente	2.375.312	2.225.079
Total corriente	<u>45.074.210</u>	<u>92.719.778</u>

No corriente

	2020 M\$	2019 M\$
Bono público, no corriente	169.682.119	83.169.470
Obligaciones con bancos, no corriente	62.487.026	26.722.940
Obligaciones por leasing, no corriente	52.365.608	77.148.371
Premio por bono	3.708.390	7.476.542
Total no corriente	<u>288.243.143</u>	<u>194.517.323</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)", "Serie D (BPATI-D)", "Serie D (BPATI-E)", "Serie D (BPATI-G)", cuya fecha de emisión fue 28 de marzo de 2019, 23 de mayo de 2019, 6 de julio de 2020 y 29 de diciembre de 2020, 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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019:

2020

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	2.641.963	(266.651)	2.375.312
Entre un año y cinco años	7.550.556	(504.644)	7.045.912
Más de cinco años	78.404.392	(33.084.696)	45.319.696
Total	88.596.911	(33.855.991)	54.740.920

2019

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	6.553.227	(4.328.148)	2.225.079
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	134.702.227	(55.328.777)	79.373.450

A continuación, se detalla los pagos de las obligaciones con bancos mínimas futuras, por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

2020

Descripción	Pagos Mínimos M\$	Intereses M\$	Valor Presente M\$
Menos de un año	108.673.733	(71.774.715)	36.899.018
Entre un año y cinco años	27.346.301	(7.103.580)	20.242.721
Más de cinco años	72.109.737	(29.865.432)	42.244.305
Total	208.129.771	(108.743.727)	99.386.044

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

El gasto por intereses financieros, reconocidos en los resultados de los ejercicios al 31 de diciembre 2020 y 2019 por conceptos de leasing asciende a M\$1.377.250 y M\$3.713.281, respectivamente.

El gasto por intereses financieros, reconocidos en los resultados de los ejercicios al 31 de diciembre 2020 y 2019 por conceptos de obligaciones con bancos asciende a M\$3.072.894 y M\$2.883.975, respectivamente.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

15.1) Obligaciones con el público al 31.12.2020

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					
									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\$
Bono público														
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	3,25%	2,49%	28.02.2044	Bono Serie C	468.614	1.405.841	5.623.365	9.372.274	41.895.384	58.765.478
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	2,90%	2,59%	15.08.2048	Bono Serie D	209.248	627.745	2.510.979	4.184.965	21.816.391	29.349.328
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	3,25%	2,49%	15.04.2025	Bono Serie E	234.307	702.921	2.811.686	4.686.143	20.791.477	29.226.534
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	3,70%	4,50%	15.12.2033	Bono Serie G	537.801	1.613.403	6.453.613	10.756.022	38.779.820	58.140.659
Total Bono público									1.449.970	4.349.910	17.399.643	28.999.404	123.283.072	175.481.999

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					
									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\$
Bono público														
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	3,25%	2,49%	28.02.2044	Bono Serie C (BPATI-C)	456.356	1.369.067	5.476.274	9.127.124	40.799.533	57.228.354
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	Pesos Chilenos	Semestral	2,90%	2,59%	15.08.2048	Bono Serie D	203.775	611.327	2.445.299	4.075.496	21.245.744	28.581.641
Total Bono público									660.131	1.980.394	7.921.574	13.202.624	62.045.272	85.809.995

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, es el siguiente:

15.2) Composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31.12.2020

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
												M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obligaciones con Bancos																	
76.362.959-7	Patio Comercial SpA	Chile	96.966.250-7	BTG Pactual Chile S.A.	Chile	UF	Al Vencimiento	3,40%	3,42%	28-02-2022	Capital de trabajo	-	-	-	-	20.590.215	20.590.215
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	2,27%	2,30%	15-06-2023	proyecto Pucón Ansorena	1.361.453	-	-	-	-	1.361.453
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	1,49%	1,50%	26-04-2021	Compra de Centros Korlaet	4.418.850	-	-	-	-	4.418.850
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	1,49%	1,50%	28-01-2021	Compra de Centros Korlaet	17.465.629	-	-	-	-	17.465.629
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,79%	4,90%	29-03-2022	Terrenos Almirante Riveros	853.254	-	-	-	-	853.254
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,62%	1,63%	17-05-2021	Maquehue (Padre Las Casas II) Terreno San Javier Terreno	345.885	-	-	-	-	345.885
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,62%	1,63%	17-05-2021	San Javier Terreno	114.974	-	-	-	-	114.974
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,62%	1,63%	17-05-2021	Chillan Viejo Terreno LOTE N°2	93.530	-	-	-	-	93.530
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,62%	1,63%	17-05-2021	Chillan Viejo Terreno LOTE N°1	258.916	-	-	-	-	258.916
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	17-05-2021	Camilo Henríquez Terreno	367.052	-	-	-	-	367.052
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	17-05-2021	Camilo Henríquez Terreno	367.114	-	-	-	-	367.114
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,62%	1,63%	10-05-2021	Camilo Henríquez Terreno	156.811	-	-	-	-	156.811
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	11-03-2021	Camilo Henríquez Terreno	191.618	-	-	-	-	191.618
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	17-05-2021	Camilo Henríquez Terreno	87.401	-	-	-	-	87.401
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,95%	1,97%	01-09-2021	Camilo Henríquez Terreno	227.899	-	-	-	-	227.899
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,71%	1,72%	11-03-2021	Camilo Henríquez Terreno	78.249	-	-	-	-	78.249
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	17-05-2021	Camilo Henríquez Terreno	135.326	-	-	-	-	135.326
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	17-05-2021	Camilo Henríquez Terreno	288.424	-	-	-	-	288.424

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 31.12.2020 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
												M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obligaciones con Bancos																	
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,76%	1,77%	11-03-2021	Vicente Mendez Terreno	292.057	-	-	-	-	292.057
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,95%	1,97%	05-02-2021	Camilo Henriquez Terreno	380.292	-	-	-	-	380.292
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	05-02-2021	Vicente Mendez Terreno	673.551	-	-	-	-	673.551
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,95%	1,97%	05-02-2021	Costanera Concepcion Terreno	818.640	-	-	-	-	818.640
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,95%	1,97%	05-02-2021	Proyecto Marbella	687.451	-	-	-	-	687.451
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	11-03-2021	Puerto Montt Industrial	771.050	-	-	-	-	771.050
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,70%	1,72%	05-02-2021	Terreno La Caldera	310.275	-	-	-	-	310.275
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,53%	29-05-2023	Autosummit	-	-	6.168.049	-	-	6.168.049
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,71%	1,73%	04-01-2021	Financiamiento Comisión Línea UF 1.700.000-	469.023	-	-	-	-	469.023
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,30%	2,32%	05-02-2021	Compra Terreno Proyecto Labranza II	332.856	-	-	-	-	332.856
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	05-02-2021	Proyecto Labranza II	234.055	-	-	-	-	234.055
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	2,85%	2,89%	05-02-2021	Proyecto Labranza II	339.146	-	-	-	-	339.146
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,51%	1,52%	05-02-2021	Proyecto Labranza II	131.656	-	-	-	-	131.656
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,85	2,89%	08-11-2020	Proyecto Propiedad Da Carla	2.114.684	-	-	-	-	2.114.684
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,48%	2,51%	22-04-2023	Compra Centro Santa Cruz	310.273	-	-	-	-	310.273
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	97.053.000-2	Security	Chile	UF	Al vencimiento	2,48%	2,51%	22-04-2022	Compra Centro Santa Cruz	982.927	-	-	-	-	982.927
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	Pesos chilenos	Al vencimiento	4,90%	5,01%	29-03-2022	crédito Banco Internacional	-	-	6.698.039	-	-	6.698.039
76.116.213-7	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	99.301.000-6	Banco Security	Chile	Pesos chilenos	Al vencimiento	2,52%	2,55%	04-05-2023	crédito Banco Security	-	-	1.745.726	-	-	1.745.726

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 31.12.2020 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	RUT Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al Riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
												M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obligaciones con Bancos																	
76.116.213-7	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	99.301.000-6	Banco Security	Chile	Pesos chilenos	Al vencimiento	2,30%	2,32%	22-06-2022	Crédito Banco Security	-	-	1.894.185	-	-	1.894.185
76.116.213-7	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	99.301.000-6	Banco Security	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	2,53%	2,56%	01-07-2022	Crédito Banco Security	-	-	1.015.728	-	-	1.015.728
76.549.882-1	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SPA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	UF	Al vencimiento	6,42%	6,61%	29-01-2021	Crédito La Calera	151.325	-	-	-	-	151.325
76.549.882-1	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SPA	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	Chile	UF	Al vencimiento	6,42%	6,61%	29-01-2021	Crédito La Calera	505.427	-	-	-	-	505.427
76.179.644-5	Rentas Patio III SpA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito de Inversiones	Chile	UF	Mensual	5,60%	5,75%	20-10-2032	Hipotecario BCI El Salto	14.453	43.569	192.674	143.324	499.038	893.058
76.179.652-6	Carlos Valdovinos SpA	Chile	96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal	Chile	Pesos chilenos	Al Vencimiento	5,12%	5,25%	01-12-2044	Crédito Hipotecario Centro Comercial	128.483	395.440	1.131.646	1.253.350	21.155.052	24.063.971
Subtotal obligaciones con bancos												36.460.009	439.009	18.846.047	1.396.674	42.244.305	99.386.044

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 31.12.2020 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	Rut Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
												M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obligaciones por Leasing																	
76.100.625-8	Rentas Patio I Spa.	Chile	96.588.080-1	Principal Cia. De Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,76%	4,87%	20-08-2044	Leasing Principal Rudecindo Ortega	15.507	61.126	131.902	144.533	2.262.946	2.616.014
76.100.625-8	Rentas Patio I Spa.	Chile	99.012.000-5	Cía de seguros de Vida consorcio nacional seguros S.A.	Chile	UF	Mensual	4,32%	4,41%	05-11-2045	Leasing Pampino						
76.179.664-k	El Morro S.A	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,28%	4,37%	20-10-2050	El Morro Talcahuano	15.186	72.645	131.558	143.179	2.334.280	2.696.848
76.248.372-6	Inmb e Inver. Discovery Ltda	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al Vencimiento	4,76%	4,87%	20-09-2044	Leasing CP Mall Villa Alemana	42.043	13.924	255.048	408.187	9.204.275	9.923.477
76.248.372-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.588.080-1	Principal	Chile	UF	Mensual	4,71%	4,87%	20-04-2042	Principal Leasing Alerce	17.271	26.078	114.597	85.771	1.229.598	1.473.315
76.248.372-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta	Chile	UF	Mensual	4,72%	4,87%	05-12-2038	Leasing Barrio Ingles	28.458	45.412	130.008	142.289	1.816.366	2.162.533
76.248.372-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta	Chile	UF	Mensual	4,72%	4,87%	05-12-2038	Leasing La Chimba	37.605	63.347	181.187	200.521	1.940.148	2.422.808
76.248.372-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.812.960-0	Penta	Chile	UF	Mensual	4,72%	4,87%	05-12-2038	Leasing Padre de las Casas	71.501	83.315	238.299	263.726	2.551.698	3.208.539
76.248.372-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	96.812.960-0	Cía. De seguros de Vida consorcio nacional seguros S.A.	Chile	UF	Mensual	4,32%	4,41%	05-11-2045	Leasing Camino Nos	25.521	42.992	122.967	136.088	1.316.724	1.644.292
76.179.644-5	Rentas Patio III Spa.	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida SA	Chile	UF	Mensual	4,75%	4,90%	25-07-2039	Leasing El Salto	461.015	27.645	78.159	85.063	1.386.802	2.038.684
	Rentas Patio III Spa.	Chile	96.588.080-1	Principal Cia. De Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Mensual	4,75%	4,90%	20-09-2044	Leasing Santa Luisa	73.782	20.693	91.013	68.200	969.980	1.223.668
76.179.652-8	Carlos Valdovinos SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	5,28%	5,41%	25-01-2042	Leasing Las Industrias	2.919	8.654	38.027	28.461	408.267	486.328
												9.837	29.134	85.020	95.166	1.337.484	1.556.641

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 31.12.2020 (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País Empresa Deudora	Rut Entidad Acreedora	Nombre de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Fecha Vencimiento Final	Razón del Financiamiento	Importe de Clase de Pasivos expuestos al riesgo de Liquidez					
												Vencimientos					Total
												1 a 90 Días	91 Días a 1 Año	De 1 a 3 Años	De 3 a 5 Años	Más de 5 Años	
												M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obligaciones por Leasing																	
76.179.652-8	Carlos Valdovinos SPA	Chile	91.464.000-6	Inmobiliaria Miraflores S.A	Chile	Pesos Chilenos	Al vencimiento	4,50%	4,59%	01-11-2021	Bodega Miraflores	23.507	63.993	-	-	-	87.500
	Carlos Valdovinos SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,09%	4,17%	01-12-2044	Leasing Mutuo Cine	11.886	36.380	102.534	111.092	1.646.388	1.908.280
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	5,71%	5,86%	25-10-2034	Leasing Metlife Valle Grande	96.222	65.230	188.767	210.695	1.270.131	1.831.045
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	5,71%	5,86%	25-10-2034	Leasing Metlife Colombia	40.593	27.519	79.636	88.887	535.836	772.471
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	5,96%	6,13%	25-11-2034	Leasing Metlife Lo Blanco	82.718	54.513	158.325	177.540	1.098.099	1.571.195
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,59%	4,69%	20-01-2042	Leasing Principal Terpel	7.375	11.870	33.995	37.232	466.558	557.030
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,70%	4,80%	25-06-2044	Leasing Principal Ovalle	26.396	40.288	115.463	126.290	1.929.443	2.237.880
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,85%	4,96%	20-07-2040	Leasing Princlal Torres del Puerto	3.787	11.323	32.454	35.618	392.624	475.806
76.410.337-8	Rentas Patio VI SPA	Chile	96.588.080-1	Principal Seguros de Vida S.A.	Chile	UF	Al vencimiento	4,85%	4,96%	20-07-2040	Leasing Principal Shel Colon II	9.249	15.266	43.755	48.021	529.344	645.635
76.410.337-8	Rentas Patio X SPA	Chile	99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio	Chile	UF	Mensual	5,33%	5,46%	05-02-2039	Outlet Maipú	75.174	231.464	663.139	735.654	7.315.176	9.020.607
76.410.337-8	Rentas Patio X SPA	Chile	99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Chile	UF	Mensual	5,12%	5,24%	05-02-2039	Outlet Maipú ampliación	35.562	109.387	312.525	345.321	3.377.529	4.180.324
Subtotal obligaciones por Leasing												1.213.114	1.162.198	3.328.378	3.717.534	45.319.696	54.740.920
Total Pasivo Financiero												37.673.123	1.601.207	22.174.425	5.114.208	87.564.001	154.126.964

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 31.12.2019

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)	-	-	-	-	-	-
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	-	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%	01-01-2020	Chillan Viejo	-	111.728	-	-	-	111.728
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	12-05-2020	Terreno LOTE N°2 Chillan Viejo	-	90.890	-	-	-	90.890
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	12-05-2020	Terreno LOTE N°1 Camilo Henríquez	-	251.607	-	-	-	251.607
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12-05-2020	Terreno Camilo Henríquez	-	357.107	-	-	-	357.107
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12-05-2020	Terreno Camilo Henríquez	-	357.018	-	-	-	357.018
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,63%	1,62%	13-04-2020	Terreno Camilo Henríquez	-	152.339	-	-	-	152.339
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	16-03-2020	Terreno Camilo Henríquez	186.121	-	-	-	-	186.121
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	12-05-2020	Terreno Camilo Henríquez	-	84.998	-	-	-	84.998
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,97%	1,95%	03-02-2020	Terreno Camilo Henríquez	371.039	-	-	-	-	371.039

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 Vencimient 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\$	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 Méndez Terreno	-	656.836	-	-	-	656.836
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,52%	1,51%	16-03-2020	Vicente Méndez Terreno	283.669	-	-	-	-	283.669
76.100.625-8	Rentas Patio I SpA	Chile	97.023.333-9	Corpbanca	Chile	UF	Al vencimiento	1,97%	1,95%	03-02-2020	Costanera 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 SpA	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 SpA	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 SpA	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 2020 y 2019

(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 SpA	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 2020 y 2019

(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 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	-	-	-	5.845.633
76.179.644-5	Rentas Patio III SpA	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Mensual	5,75%	5,60%	20-10-2032	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 2020 y 2019

(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	14.171	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 Downtown	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 2020 y 2019

(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 Prncial Los Carreras	15.106	45.689	131.021	143.306	2.369.226	2.704.348
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales SpA	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 SpA	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 SpA	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 SpA	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	Cía 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	Metlife 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 2020 y 2019

(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 (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 Principal 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 Principal 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 Metlife 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	1.614.298	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 2020 y 2019

(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.

15.4) Utilidad diferida por Bono Público

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos percibidos por adelantado (*)	3.708.390	7.476.542
Total	<u>3.708.390</u>	<u>7.476.542</u>

- (*) Corresponde al diferencial de la tasa del Bono Serie C, cuya tasa cupón ascendió a 3,25% y la tasa de colocación fue de un 2,49%; el diferencial de la tasa del Bono Serie D, cuya tasa cupón ascendió a 2,90% y la tasa de colocación fue de 2,59%; el diferencial de la tasa del Bono Serie E, cuya tasa cupón ascendió a 3,25% y la tasa de colocación fue de 2,49%; y el diferencial de la tasa del Bono Serie G, cuya tasa cupón ascendió a 3,70% y la tasa de colocación fue de 4,50%. Producto de lo anterior se originó una utilidad diferida que se devengará durante el plazo del bono antes mencionado.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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 2020 y 2019, es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Anticipo clientes	291.076	398.676
Proveedores (*)	4.679.638	1.484.746
Acreedores varios	62.109	345.313
Documento por pagar (**)	4.744.646	-
Honorarios por pagar	43.823	31.793
Cheques girados y no cobrados	120.368	1.102.737
Total	<u>9.941.660</u>	<u>3.363.265</u>

(*) Los principales proveedores de Patio Comercial SpA 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.

El aumento corresponde principalmente a los estados de pago por obras en curso por el activo Outlet La Calera, provisión por comisión por colocación de bono y provisión por cierre de proyecto El Morro.

(**) Corresponde a saldos por pagar por la compra de propiedades de inversión.

16.2) Estratificación de proveedores

Proveedores con pagos al día al 31 de diciembre 2020

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	-	-	-	-	-	-	-	30
Servicios	4.679.638	-	-	-	-	-	4.679.638	30
Total M\$	4.679.638	-	-	-	-	-	4.679.638	30

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2019

Tipo de Proveedor	Montos Según Plazos de Pago						Total	Período Promedio de Pago (Días)
	Hasta 30 Días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y Más		
							M\$	
Productos	-	-	-	-	-	-	-	30
Servicios	1.484.746	-	-	-	-	-	1.484.746	30
Total M\$	1.484.746	-	-	-	-	-	1.484.746	30

16.3) Proveedores con plazos vencidos

Al 31 de diciembre de 2020

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 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\$	-	-	-	-	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, son los siguientes:

Acreedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar por Vencer	2020 M\$	2019 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	4.679.638	1.484.746
Con vencimiento entre tres y seis meses	5.262.022	1.878.519
Con vencimiento entre seis y doce meses	-	-
Total acreedores comerciales por vencer	<u>9.941.660</u>	<u>3.363.265</u>

Nota 17 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos percibidos por adelantado	-	119.905
Total	<u>-</u>	<u>119.905</u>

Nota 18 - Pasivos por Impuestos Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2020 M\$	2019 M\$
Impuesto segunda categoría	223	469
Retenciones	-	570
Provisión impuesto renta e impuesto único 35% (*)	<u>2.704.413</u>	<u>379.331</u>
Total	<u>2.704.636</u>	<u>380.370</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la provisión impuesto renta e impuesto único 35%, proviene de las subsidiarias Desarrollos Comerciales SpA, Patio Comercial SpA, Rentas Patio VI SpA, Rentas Patio III SpA.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 19 - Otros Pasivos no Financieros, no Corrientes

Bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

	2020 M\$	2019 M\$
Fondos en garantía arriendo locales (*)	881.643	879.296
Prima opción Inmobiliaria Pie Andino SpA (**)	42.261	35.918
Total	<u>923.904</u>	<u>915.214</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).

(**) De acuerdo con la opción de compra revelada en la nota 11. 1, 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.

La Prima relacionada con la Opción de Compra de Inmobiliaria Pie Andino SpA, es registrado en resultados de forma diferida tomando en cuenta la duración de esta Opción.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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 2020 M\$	Valor Razonable 2020 M\$
Activos Financieros		
Efectivo y equivalentes al efectivo	49.429.797	49.429.797
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.418.228	10.418.228
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	20.739.023	20.739.023
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	153.783.733	153.783.733
Otros activos financieros	14.331.376	14.331.376
Total	248.702.157	248.702.157
Pasivos Financieros		
Otros pasivos financieros, corrientes	45.074.210	45.074.210
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9.941.660	9.941.660
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.142.348	7.142.348
Cuentas por pagar entidades relacionadas, corrientes	3.074.832	3.074.832
Otros pasivos financieros, no corrientes	288.243.143	288.243.143
Total	353.476.193	353.476.193

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 20 - Activos y Pasivos Financieros (continuación)

	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	10.432.588	10.432.588
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	75.028.355	75.028.355
Otros activos financieros	2.043.699	2.043.699
Total	107.325.982	107.325.982
Pasivos Financieros		
Otros pasivos financieros, corrientes	92.719.778	92.719.778
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.363.265	3.363.265
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.419.670	2.419.670
Cuentas por pagar entidades relacionadas, corrientes	9.171.259	9.171.259
Otros pasivos financieros, no corrientes	194.517.323	194.517.323
Total	302.191.295	302.191.295

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 21 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto

Aumentos de capital	2020 M\$	2019 M\$
Saldo inicial	109.229.906	99.380.644
Aumento de capital	48.416.424	9.849.262
Total	<u>157.646.330</u>	<u>109.229.906</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el Capital suscrito y pagado de Patio Comercial SpA, asciende a M\$157.646.330 compuesto por 7.625.021 acciones, las cuales son controladas por Grupo Patio SpA.

- Con fecha 3 de diciembre de 2020, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA, se acuerda aumentar el capital de la Sociedad desde la suma de M\$119.879.320 dividido en 6.555.982 acciones ordinarias, a la suma de M\$157.646.330. El aumento de capital ascendió a M\$37.767.010, dividido en 1.069.039 acciones ordinarias, las cuales quedan íntegramente suscritas y pagadas en este acto.
- Con fecha 26 de junio de 2020, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Grupo Patio SpA se acuerda aumentar el capital de Patio Comercial SpA desde la suma de M\$114.058.296 dividido en 6.391.211 acciones ordinarias, a la suma de M\$119.879.320. El aumento de capital ascendió a M\$5.821.024, dividido en 164.771 acciones, las cuales se suscriben y pagan en este acto mediante la dación de un pagare suscrito por Rio Baker SpA a la orden de Grupo Patio SpA endosado a Patio Comercial SpA con fecha 1 de junio 2020 por un monto ascendente a M\$5.821.024. Debido a lo anterior Patio Comercial SpA actualmente posee un 49% de participación en Rio Baker SpA.
- Con fecha 29 de mayo de 2020, 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\$112.556.997 dividido en 6.348.716 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$1.501.299, dividido en 42.495 acciones, las cuales se suscriben y pagan en este acto mediante el aporte, en dominio, a costo tributario, de 150.128 acciones de Rio Baker SpA, valorizadas al 29 de mayo 2020 en M\$1.501.299.
- Con fecha 31 de marzo de 2020, 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\$109.229.906 dividido en 6.254.539 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$3.327.091, dividido en 94.177 acciones, el cual quedo íntegramente suscrito y pagado.

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.

- 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.
- 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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

Ver nota 21.4) donde se explican la 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 2020

Accionistas	Acciones	Porcentaje %
Grupo Patio SpA	7.625.021	100
Total	<u>7.625.021</u>	<u>100</u>

31 de diciembre de 2019

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 y bonos públicos. 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 compañías 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 ajustados $> 2,00$ (x). En caso de que su nivel sea inferior, requerirá disponer de fondos en la cuenta de reserva según los siguientes casos:
 - 2 cupones de intereses cuando su nivel sea $\leq 1,00$ (x);
 - 1 cupón de intereses cuando su nivel sea $> 1,00$ (x) y $\leq 2,00$ (x).
- Mantener nivel de ingresos por arriendos fijos más arriendos variables de las Subsidiarias 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 2020 y 2019

(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

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

Dividendos pagados y provisionados

2020

- Con fecha 23 de abril de 2020, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$8.604.639.
- Con fecha 14 de diciembre de 2020, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA fue aprobado el pago de dividendos por un total de M\$7.553.400.

2019

Al 31 de diciembre de 2019 no se efectuaron pagos de dividendos.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019 provenientes de la subsidiaria Rentas Patio I SpA., es la siguiente:

2020

Sociedad	Participación	Patrimonio 31.12.2020	Resultado 31.12.2020
	%	M\$	M\$
El Morro S.A.	20,00%	54.474	(52.372)
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Limitada	0,01%	(12)	28
Rentas Patio IX SpA	50,00%	174.017	2.668
Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	34,00%	63.113	(48.672)
Desarrollos Comerciales S.A.	0,01%	-	(1)
Total		291.592	98.349

2019

Sociedad	Participación	Patrimonio 31.12.2019	Resultado 31.12.2019
	%	M\$	M\$
El Morro S.A.	20,00%	2.587	3.881
Inmobiliaria e Inversiones Discovery Limitada	0,01%	16	(1)
Desarrollos Comerciales S.A.	0,01%	28	7
Total		2.631	3.887

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

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

21.4) Aumento de capital (continuación)

Con fecha 3 de diciembre de 2020, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Patio Comercial SpA, se acuerda aumentar el capital de la Sociedad desde la suma de M\$119.879.320 dividido en 6.555.982 acciones ordinarias, a la suma de M\$157.646.330. El aumento de capital ascendió a M\$37.767.010, dividido en 1.069.039 acciones ordinarias, las cuales quedan íntegramente suscritas y pagadas en este acto.

Con fecha 26 de junio de 2020, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Grupo Patio SpA se acuerda aumentar el capital de Patio Comercial SpA desde la suma de M\$114.058.296 dividido en 6.391.211 acciones ordinarias, a la suma de M\$119.879.320. El aumento de capital ascendió a M\$5.821.024, dividido en 164.771 acciones, las cuales se suscriben y pagan en este acto mediante la dación de un pagare suscrito por Rio Baker SpA a la orden de Grupo Patio SpA endosado a Patio Comercial SpA con fecha 1 de junio 2020 por un monto ascendente a M\$5.821.024. Debido a lo anterior Patio Comercial SpA actualmente posee un 49% de participación en Rio Baker SpA.

Con fecha 29 de mayo de 2020, 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\$112.556.997 dividido en 6.348.716 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$1.501.299, dividido en 42.495 acciones, las cuales se suscriben y pagan en este acto mediante el aporte, en dominio, a costo tributario, de 150.128 acciones de Rio Baker SpA, valorizadas al 29 de mayo 2020 en M\$1.501.299.

Con fecha 31 de marzo de 2020, 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\$109.229.906 dividido en 6.254.539 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital ascendió a M\$3.327.091, dividido en 94.177 acciones, el cual quedo íntegramente suscrito y pagado.

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.

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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 22 - Ingresos de Actividades Ordinarias

El detalle de los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Arriendo fijo locales	8.014.701	16.481.956
Arriendo fijo antenas	45.028	261.945
Arriendo fijo kioscos	14.908	54.517
Arriendo variable	1.087.347	936.159
Garantía de arriendo	1.138	5.248
Habilitación eléctrica ingreso	-	6.338
Ingreso por servicios generales grúa	831	1.787
Ingreso por cuota de arquitectura	2.309	5.374
Ingreso por recuperación gasto común	1.426.025	2.500.833
Ingreso por gasto común electricidad	491.481	781.532
Ingreso por gasto común de gas	15.242	32.137
Ingreso por gasto común agua	-	4.797
Ingreso por fondo promoción	63.959	162.926
Ingreso por multas	19.393	11.285
Ingresos por linealización	1.473.192	1.562.468
Ingreso por cuota de incorporación centro comercial	-	2.195
Ingresos por promoción	6.360	16.895
Total	<u>12.661.914</u>	<u>22.828.392</u>

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 con lo requerido por IFRS 15, esto debido a que Patio Comercial y subsidiarias actúan como agentes de acuerdo con lo que menciona dicha norma.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 23 - Costo de Ventas

El detalle de las partidas que se incluyen en los costos de ventas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Agua gasto común	33.439	44.876
Decoración	2.344	6.146
Materiales y útiles	18.619	16.333
Electricidad gasto común y costo recupero	215.472	425.211
Honorarios administración centros	124.182	577.552
Gasto costo transferencia	130.902	109.198
Gas	14.364	27.013
Gastos del personal	6.727	3.487
Conectividad gasto común	882	976
Contribuciones gasto común	162.825	151.284
Fondo promoción	130.566	266.195
Habilitación eléctrica costo recupero	2.650	10.361
Mantenimiento y reparación centros comerciales	180.710	374.712
Seguridad	948.372	1.419.455
Servicio de aseo	318.760	508.367
Total	<u>2.290.814</u>	<u>3.941.166</u>

Nota 24 - Ingresos Financieros

El detalle de las partidas que se incluyen en los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Intereses fondos mutuos	182.241	234.070
Intereses intercompañía devengados	5.815.038	2.775.852
Intereses financieros recibidos	213.552	6.257
Total	<u>6.210.831</u>	<u>3.016.179</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Asesoría comercial y financiera (*)	9.024	14.296
Asesoría legal	425.796	277.917
Asesorías proyectos	1.423	8.270
Asesorías tributarias	53.793	63.577
Castigo deuda incobrable	561.595	191.491
Comisión anual 1%	4.358	12.770
Comisiones intermediación contrato	83.192	129.373
Conectividad	163.709	148.203
Consumo de agua	3.423	5.453
Contribuciones	821.458	1.204.732
Depreciación activo fijo	15.493	16.071
Donaciones	28.609	-
Electricidad costo empresa	92.486	20.021
Gastos comunes	4.238	21.700
Gastos de aseo	-	450
Gastos de seguridad	5.458	28.696
Gastos de telefonía	-	12
Gastos legales	42.399	121.475
Gastos por habilitaciones locales	227.492	301.573
Gastos responsabilidad social empresarial		17.503
Honorarios back office (4%)	357.168	817.916
Honorarios internos	4.706	4.667
Honorarios profesionales externos	152.093	167.223
Indemnización clientes	3.824	11.876
IVA fuera de plazo	4.674	6.478
Mantenimiento software	2.152	2.094
Multas	1.996	1.135
Patente municipal	457.254	466.419

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Patente publicitaria	2.818	5.535
Proporcionalidad de IVA	11.290	49.617
Publicidad diseño	58.464	90.162
Reparaciones y mantenciones	105.913	145.385
Suscripciones	304	1.111
Sobretasa impuesto territorial	206.622	-
Total	<u>3.913.224</u>	<u>4.353.201</u>

Nota 26 - Costos Financieros

El detalle de las partidas que se incluyen en los costos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020 M\$	2019 M\$
Intereses financieros pagados por préstamos	3.072.894	2.883.975
Intereses bono publico	3.003.233	1.946.087
Intereses financieros por leasing	1.377.250	3.713.281
Gastos financieros	316.004	696.972
Impuesto timbres	410.980	433.170
Intereses financieros intercompañía devengados	234.370	-
Total	<u>8.414.731</u>	<u>9.673.485</u>

Nota 27 - Resultado por Unidades de Reajuste

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presentan el siguiente detalle:

	2020 M\$	2019 M\$
Fluctuación cambiaria de activos	6.432.932	5.530.914
Fluctuación cambiaria pasivos	<u>(9.719.625)</u>	<u>(9.814.622)</u>
Total	<u>(3.286.693)</u>	<u>(4.283.708)</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019 se presentan el siguiente detalle:

	2020 M\$	2019 M\$
Utilidad (pérdida) en venta propiedades de inversión (1)	11.716.311	6.577
Utilidad (pérdida) en venta inversión	-	(1.817)
Valorización opción acciones	171.816	58.469
Otros ingresos fuera de la explotación	51.902	-
Total	<u>11.940.029</u>	<u>63.229</u>

(1) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad, generando una utilidad ascendente a M\$11.716.311 al 31 de diciembre de 2020.

28.2) El detalle de las partidas que se incluyen en otros gastos por función al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presentan el siguiente detalle:

	2020 M\$	2019 M\$
Gastos rechazados	-	25.919
Valor cuota FIP LV-Patio Renta Inmobiliaria I	303.809	167.110
Otros gastos varios	16.244	20.732
Tasaciones	25.179	55.869
Seguros	143.890	201.362
Proyectos no desarrollados	69.692	-
Deterioro linealización	639.688	-
Gastos por estudios y proyectos (*)	14.496.687	3.245.069
Costos de salida (**)	12.656.879	-
Gastos prima opción Pie Andino	693.947	205.717
Habilitaciones de centros vendidos	77.975	133.065
Total	<u>29.123.990</u>	<u>4.054.843</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.

(**) De acuerdo a la transacción descrita en la Nota 1 de fecha 3 de febrero de 2020, en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las subsidiarias de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las subsidiarias a ese entonces (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). Producto de dicha transacción estas Sociedades que antes eran de propiedad del 100% de Patio Comercial SpA, pasaron a tener una participación de un 35% en dicha Sociedad. Debido a esto fue prepagada toda la deuda que mantenían estas Sociedades, con un costo de salida ascendente a M\$12.656.879.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avaluos y Garantías

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing:

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
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.
Cine Outlet	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.
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.
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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avals y Garantías (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.
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.
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.
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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avaluos y Garantías (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing: (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
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
Camino Nos	Desarrollos Comerciales S.A	Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Sin Aval	-
Proyecto La Calera	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	Banco Internacional	Sin Aval	-
Proyecto La Calera	Desarrollos Inmobiliarios La Calera SpA	Banco Internacional	Sin Aval	-
Activo El Morro	El Morro S.A.	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.
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.
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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Aavales y Garantías (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing: (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
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
Terreno Villarrica	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en CALLE SATURNINO EPULEF N° 1811, VILLARRICA
Centro Calama (Manuel Rodriguez)	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en PATIO MANUEL RODRIGUEZ
Labranza II	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Uno Norte 070 Lote 6 Labranza
Santa Cruz (Terreno)	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	Banco Security	Patio Comercial SpA	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en PLAZA DE ARMAS 186 / DIAZ BESOAÍN 75, Santa Cruz
Santa Cruz (Centro)	Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda.	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
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
Proyecto Outlet Antofagasta	KVA La Portada SpA	Banco Security	Sin Aval	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avaluos y Garantías (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing: (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Pagaré N°1 a 7 - (Capital de Trabajo)	Patio Comercial SpA	BTG Pactual	Sin Aval	Prenda sobre un millón cuatrocientas cincuenta mil seiscientos noventa y cinco acciones emitidas por la sociedad Patio Comercial, de propiedad de Grupo Patio SpA
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.
Financiamiento Comisión Línea UF 1.700.000	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	-
Camilo Henríquez (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Avenida San Carlos N° 3070 (Lote RP-1)- Puente Alto.
Chillán Viejo (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - 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.
Costanera Concepción (Terreno)	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Calle Central Norte N° 1355, Concepción, Región del Bío Bío
Maquehue (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Manquehue N° 529, 537 y 545 - Padre las Casas.
Marbella (Terreno)	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Calle Ruta F-30-E, Puchuncaví, Región de Valparaíso

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avaluos y Garantías (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing: (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
Pucón Ansorena - Compra Terreno	Rentas Patio I SpA	Banco Security	Grupo Patio y Patio Comercial	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Pasaje El Volcan S/N (Sitio Eriazo) Pucon
Puerto Montt - Terreno Industrial	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Ruta 5 Sur KM 1031, Lote A1, Puerto Montt
San Javier (proyecto)	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Avenida Chorrillos N° 1870 Lote 3 - San Javier.
Vicente Mendez (Proyecto)	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Vicente Mendez 1356, Chillan, Region del Bio Bio
Adquisicion activos Korlaet	Rentas Patio I SpA	Banco Santander	Sin Aval	"i) La hipoteca de la totalidad de los inmuebles objeto de la adquisicion II) La prenda comercial sobre derechos de los contratos de arrendamientos, celebrados respecto de todos los inmuebles arrendados de la adquisicion, de los que es actual titular o llegare a ser titular el deudor en su calidad de cesionario"
Refinanciamiento Centro Vicuña	Rentas Patio I SpA	Banco Security	Grupo Patio y Patio Comercial	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	Grupo Patio y Patio Comercial	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.
Compra Terreno Caldera	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en CARVALLO N° 945 - LOTE 6, Caldera, Region de Atacama
Compra Terreno Vilcún	Rentas Patio I SpA	Banco Security	Grupo Patio y Patio Comercial	Hipoteca con garantía general de inmueble ubicado en Quintrilpe 450, Vilcún, Region de la Araucania
Compra Activos Autosummit	Rentas Patio I SpA	Banco Itaú - Corpbanca	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de los inmuebles ubicados en Anhidrida 28 y 38 - Anhidrida 62 - Anhidrida 52 - Onix 37 - Onix 51 - Onix 75 - Onix 85 - Onix 95, Antofagasta
Capital de Trabajo	Rentas Patio I SpA	Banco Santander	Sin Aval	Hipoteca con garantía general de inmuebles correspondientes a los activos de Korlaet
Pampino	Rentas Patio I SpA	Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Sin Aval	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 29 - Avals y Garantías (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Sociedades presentan las siguientes garantías vigentes respecto al leasing: (continuación)

Propiedad	Empresa	Bancos y Cía. de Seguro	Aval y Codeudor Solidario	Garantía
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, conforme a los vencimientos de los contratos, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos Mínimos	2020 M\$	2019 M\$
Menos de un año	15.115.158	14.719.792
Entre un año y cinco años	46.285.299	45.074.619
Más de cinco años	62.727.130	61.086.382
Total	<u>124.127.587</u>	<u>120.880.793</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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, 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.

2020

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos
Aumento en valor de la UF	+2%	(87.258)
Disminución en valor de la UF	-2%	87.258

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, las sociedades presentan M\$333.317.353 y M\$287.237.101 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.

2020

	Porcentaje	Efecto en Utilidades antes de Impuestos M\$
Aumento en valor de la UF	+2%	456.568
Disminución en valor de la UF	-2%	(456.568)

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)

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 2020 y 2019

(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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, se presentan a continuación:

2020

Descripción	Valores Nominales M\$	Intereses M\$	Obligaciones Financieras M\$
Menos de un año	117.766.668	(72.692.457)	45.074.211
Entre un año y cinco años	84.619.105	(10.931.426)	73.687.679
Más de cinco años	363.793.899	(152.946.826)	210.847.073
Total	566.179.672	(236.570.709)	329.608.963

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 31 - Administración de Riesgos Financieros (continuación)

31.5) Riesgo por liquidez (continuación)

2019

Descripción	Valores Nominales M\$	Intereses M\$	Obligaciones Financieras M\$
Menos de un año	107.206.744	(14.487.024)	92.719.720
Entre un año y cinco años	39.495.839	(5.231.694)	34.264.145
Más de cinco años	262.755.944	(109.979.249)	152.776.695
Total	409.458.526	(129.697.967)	297.760.559

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 2020 y 2019, las Sociedades poseen efectivo y equivalente al efectivo por M\$49.429.797 y M\$15.170.001, 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 incorporeales 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 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 32 - Información por Segmentos (continuación)

El detalle por segmentos es el siguiente:

32.1) Ingresos ordinarios por segmento

	2020 Acumulado al Período enero a diciembre M\$	2019 Acumulado al Período enero a diciembre M\$
Rentas inmobiliarias	12.661.914	22.828.392
Sub total	<u>12.661.914</u>	<u>22.828.392</u>
Eliminaciones	-	-
Total	<u>12.661.914</u>	<u>22.828.392</u>

32.2) Costos operacionales por segmento

	2020 Acumulado al Período enero a diciembre M\$	2019 Acumulado al Período enero a diciembre M\$
Rentas inmobiliarias	2.290.814	3.941.166
Sub total	<u>2.290.814</u>	<u>3.941.166</u>
Eliminaciones	-	-
Total	<u>2.290.814</u>	<u>3.941.166</u>

32.3) Margen operacional por segmento

	2020 Acumulado al Período enero a diciembre M\$	2019 Acumulado al Período enero a diciembre M\$
Rentas inmobiliarias	10.371.100	18.887.226
Total	<u>10.371.100</u>	<u>18.887.226</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 32 - Información por Segmentos (continuación)

El detalle por segmentos es el siguiente:

32.4) Activos y pasivos

	2020	2019
	Acumulado al Período	Acumulado al Período
	enero a diciembre	enero a diciembre
Activos	M\$	M\$
Rentas inmobiliarias	602.753.100	520.052.680
Total	<u>602.753.100</u>	<u>520.052.680</u>
Pasivos	M\$	M\$
Rentas inmobiliarias	378.413.560	342.280.570
Total	<u>378.413.560</u>	<u>342.280.570</u>

32.5) Otra información de segmentos

	2020	2019
	M\$	M\$
Rentas Inmobiliarias		
Adiciones de propiedades de inversión	12.883.247	21.241.953
Ajustes al valor razonable	10.804.760	584.040
Efecto por cambio de tasa de descuento	19.459.207	26.659.715
Bajas	<u>(162.319.739)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(119.172.525)</u>	<u>48.485.708</u>

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera

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

Activos	2020		2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalente al efectivo	49.429.797	-	15.170.001	-
\$ No Reajutable	49.429.797	-	15.170.001	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	14.331.376	-	2.043.699
\$ No Reajutable	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	14.331.376	-	2.043.699
Otros activos no financieros	18.778.695	4.535.071	15.357.803	5.902.919
\$ No Reajutable	10.096.931	1.310.860	10.834.606	1.516.719
\$ Reajutable	8.681.764	3.224.211	4.523.197	4.386.200
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.418.228	-	4.651.339	-
\$ No Reajutable	783.104	-	1.916.081	-
\$ Reajutable	9.635.124	-	2.735.258	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	20.739.023	153.783.733	10.432.588	75.028.355
\$ No Reajutable	20.739.023	153.783.733	10.432.588	75.028.355
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	870.667	-	337.719	-
\$ No Reajutable	870.667	-	337.719	-
\$ Reajutable	-	-	-	-
Inversiones en asociadas utilizando el método de la participación	-	27.931.973	-	8.568.368
\$ No Reajutable	-	27.931.973	-	8.568.368
\$ Reajutable	-	-	-	-

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera (continuación)

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

Activos	2020		2019	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Propiedades, plantas y equipos, neto	-	30.350	-	44.264
\$ No Reajutable	-	30.350	-	44.264
\$ Reajutable	-	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	238.287	-	176.972
\$ No Reajutable	-	238.287	-	176.972
\$ Reajutable	-	-	-	-
Plusvalía	-	3.987.819	-	3.987.819
\$ No Reajutable	-	3.987.819	-	3.987.819
\$ Reajutable	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	297.678.081	-	378.350.834
\$ No Reajutable	-	297.678.081	-	378.350.834
\$ Reajutable	-	-	-	-
Total	100.236.410	502.516.690	45.949.450	474.103.230

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera (continuación)

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

Pasivos	2020						
	Corriente			No Corriente			
	Vencimiento		Total Corriente	Vencimiento			Total no Corrientes
	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		1 a 3 Años M\$	3 a 5 Años M\$	5 Años o Más M\$	
Otros pasivos financieros	39.123.093	5.951.117	45.074.210	39.574.068	34.113.612	214.555.463	288.243.143
\$ No Reajutable	211.304	499.435	710.739	12.854.969	1.747.308	31.589.675	46.191.952
\$ Reajutable	38.911.789	5.451.682	44.363.471	26.719.099	32.366.304	182.965.788	242.051.191
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9.941.660	-	9.941.660	-	-	-	-
\$ No Reajutable	9.941.660	-	9.941.660	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7.142.348	-	7.142.348	3.074.832	-	-	3.074.832
\$ No Reajutable	7.142.348	-	7.142.348	3.074.832	-	-	3.074.832
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	21.308.827	-	21.308.827
\$ No Reajutable	-	-	-	-	21.308.827	-	21.308.827
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	2.704.636	-	2.704.636	-	-	-	-
\$ No Reajutable	2.704.636	-	2.704.636	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	-	-	-	923.904	-	-	923.904
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	923.904	-	-	923.904
Total	58.911.737	5.951.117	64.862.854	43.572.804	55.422.439	214.555.463	313.550.706

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 33 - Posición Moneda Extranjera (continuación)

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

Pasivos	2019						
	Corriente			No Corriente			
	Vencimiento		Total Corriente M\$	Vencimiento			Total no Corrientes M\$
	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		1 a 3 Años M\$	3 a 5 Años M\$	5 Años o Más M\$	
Otros pasivos financieros	63.089.464	29.630.314	92.719.778	13.599.622	20.701.469	160.216.232	194.517.323
\$ No Reajutable	23.639.928	444.127	24.084.055	1.135.395	1.186.627	21.258.684	23.580.706
\$ Reajutable	39.449.536	29.186.187	68.635.723	12.464.227	19.514.842	138.957.548	170.936.617
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	3.363.265	-	3.363.265	-	-	-	-
\$ No Reajutable	3.363.265	-	3.363.265	-	-	-	-
\$ 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	-	380.370	380.370	-	-	-	-
\$ No Reajutable	-	380.370	380.370	-	-	-	-
\$ Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	119.905	-	119.905	915.214	-	-	915.214
\$ No Reajutable	-	-	-	-	-	-	-
\$ Reajutable	119.905	-	119.905	915.214	-	-	915.214
Total	66.572.634	32.430.354	99.002.988	23.686.095	59.375.255	160.216.232	243.277.582

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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 2020	Tasa de Interés Nominal 2019
Propiedades de inversión	5,77%	5,58%

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(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:

2020

Activos/Pasivos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Propiedades de Inversión	-	-	233.593.610	233.593.610
Opción de compra	-	-	233.548	233.548

2019

Activos/Pasivos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Propiedades de Inversión	-	-	318.445.914	318.445.914
Opción de compra	-	-	58.469	58.469

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 2020 y 2019

(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 Subsidiarias 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 2020	Centros Comerciales 2019
Rango promedio por metro cuadrado (UF)	0,00 a 0,29	0,00 a 0,49
Tasa de vacancia (%)	0,00% a 6,86%	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.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 35 - Contingencias y Restricciones

Al 31 de diciembre de 2020 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 o Plazo de Colocación	Covenant / Restricción	Limite	Actual	Holgura
Bono Serie C (BPATI-C)	Patio Comercial SpA	28.02.2019	28.02.2044	Patrimonio neto mínimo (*)	$\geq$ M\$80.000.000	M\$224.339.540	M\$144.339.540
Bono Serie D (BPATI-D)	Patio Comercial SpA	23.05.2019	15.08.2048	Apalancamiento Financiero (**)	$\leq$ 1,75	1,28	0,47
Bono Serie E (BPATI-E)	Patio Comercial SpA	06.07.2020	15.04.2025	Coberturas de Gastos Financieros (***)	$>$ 2,00	2,59	0,59
Bono Serie G (BPATI-G)	Patio Comercial SpA	29.12.2020	15.12.2033	Ingresos Mínimos (****)	$\geq$ 280.000 UF	478.813 UF	198.813 UF

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

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

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

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

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

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 35 - Contingencias y Restricciones

35.1) Metodología de cálculo

	31.12.2020	31.12.2019
Apalancamiento Financiero	1,28x	1,51x
Composición	M\$	M\$
Deuda Financiera Neta (1)	287.803.500	268.837.049
(+) Otros pasivos financieros, corrientes	45.074.210	92.719.778
(+) Otros pasivos financieros, no corrientes	284.534.753	187.040.781
(+) Obligaciones de terceros garantizadas personalmente por el Emisor	7.624.334	4.246.491
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo	49.429.797	15.170.001
Total Patrimonio Neto	224.339.540	177.772.110

- (1) No considera Premio sobre bono a pagar por M\$3.708.390 a diciembre de 2020 y M\$7.476.542 a diciembre de 2019. Para más información ver nota 15.4

El emisor mantendrá al último día de cada trimestre una relación de endeudamiento no superior a uno coma setenta y cinco veces, definida como el cociente /a/ la suma, sin duplicación, de /i/ la cuenta "Otros Pasivos Financieros Corrientes" más la cuenta "Otros Pasivos Financieros No Corrientes" y /ii/ el monto total de las deudas garantizadas personalmente por el Emisor en calidad de fiador, aval o codeudor solidario, menos "Efectivo y Equivalente al Efectivo" y /b/ la cuenta Total Patrimonio Neto del Emisor, todo ello de acuerdo a los Estados Financieros Consolidados.

Patrimonio Neto Mínimo

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Total Patrimonio Neto	224.339.540	177.772.110

El Emisor mantendrá el último día de cada trimestre un Total Patrimonio Neto mínimo de ochenta mil millones de pesos, de acuerdo con los Estados Financieros Consolidados.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 35 - Contingencias y Restricciones (continuación)

35.1) Metodología de cálculo (continuación)

Ingresos por Arriendos Anuales y Proporcionales

	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	UF 478.813	UF 626.443
UF al cierre del período (1)	\$29.070,33	\$28.309,94
	M\$	M\$
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	13.919.259	17.734.577
Composición		
(+) Patio Comercial SpA consolidado	9.942.509	17.734.577
(+) 49,0% Río Baker SpA (2)	856.879	-
(+) 35,0% Adm. E Inmb. Edificios S.A. (3)	444.804	-
(+) 48,8% Pie Andino SpA	-	-
(+) 35% Filiales del Fondo LV Patio II Strip Center (4)	2.675.067	-

(1) Valor UF al cierre de cada período contenido en la nota 2 de los estados financieros de Patio Comercial SpA.

(2) Considera los ingresos por arriendos de Río Baker a partir del 29 de mayo 2020, fecha en la cual se realizó un aumento de capital. Debido a lo anterior Patio Comercial posee un 49% de participación en dicha sociedad.

(3) Considera los ingresos por arriendos a partir del 3 de septiembre de 2020, fecha en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones entre Patio Comercial SpA y Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

(4) Considera los ingresos por arriendos a partir del 3 de febrero de 2020, fecha en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las filiales de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las filiales a ese entonces. Las filiales consideradas para el cálculo de este covenant son: Centros Comerciales I SpA, Centros Comerciales III SpA, Centros Comerciales IV SpA, Rentas Patio II SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA, Inversiones Proulx Vecinales SpA.

Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales significa la suma de /i/ la sumatoria de los Ingresos por Arriendo del Emisor y sus Filiales, de los últimos doce meses, de acuerdo con los Estados Financieros Consolidados del Emisor, y /ii/ la sumatoria de los Ingresos por Arriendo de las Entidades en que el Emisor Influye Decisivamente, de los últimos doce meses, ponderados por el porcentaje de participación que el Emisor tenga en cada una de dichas entidades.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 35 - Contingencias y Restricciones (continuación)

35.1) Metodología de cálculo (continuación)

Cobertura de Gastos Financieros Netos

Cuentas	31.12.2020	31.12.2019
Cobertura de Gastos Financieros Netos	2,59x	2,19x
	M\$	M\$
EBITDA Ajustado (1)	10.095.591	14.550.096
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	6.473.370	14.550.096
(+) 49,0% Río Baker SpA	603.286	-
(+) 35,0% Adm. E Inmb. Edificios S.A.	334.929	-
(+) 48,8% Pie Andino SpA	(25.609)	-
(+) 35,0% Filiales del Fondo LV Patio II Strip Center	2.709.615	-
Gastos Financieros Netos	(3.893.456)	(6.657.306)
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	(2.203.900)	(6.657.306)
(+) 49,0% Río Baker SpA (1)	(595.425)	-
(+) 35,0% Adm. E Inmb. Edificios S.A. (2)	(147.398)	-
(+) 48,8% Pie Andino SpA	104.236	-
(+) 35,0% Filiales del Fondo LV Patio II Strip Center (3)	(1.050.969)	-

(1) Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de Río Baker a partir del 29 de mayo 2020, fecha en la cual se realizó un aumento de capital. Debido a lo anterior Patio Comercial posee un 49% de participación en dicha sociedad.

(2) Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. a partir del 3 de septiembre de 2020.

(3) Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de las filiales del Fondo LV Patio II Strip Center a partir del 3 de febrero de 2020. Las filiales consideradas para el cálculo de este covenant son: Centros Comerciales I SpA, Centros Comerciales III SpA, Centros Comerciales IV SpA, Rentas Patio II SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA, Inversiones Proulx Vecinales SpA.

Cobertura de Gastos Financieros Netos significará el cociente entre EBITDA Ajustado y Gastos Financieros Netos. Para estos efectos se entenderá por: /i/ EBITDA Ajustado, la suma de EBITDA consolidado del Emisor y EBITDA de las asociadas en que participe el Emisor, ponderado por el porcentaje de participación del Emisor en dichas entidades. Para estos efectos se considerarán como asociadas del Emisor aquellas entidades en que el Emisor tenga participación y cuyos resultados no se consoliden con el Emisor; /ii/ EBITDA, la cuenta "Ingresos Ordinarios" menos la cuenta "Costo de Venta", menos la cuenta "Gastos de Administración", más la cuenta "Depreciación de Activo Fijo", más la cuenta "Amortización de Activos Intangibles"; /iii/ Gastos Financieros Netos, significa la cifra que resulta de sumar (a) la cuenta "Costos Financieros" menos la cuenta "Ingresos Financieros", según los Estados Financieros Consolidados del Emisor; y (b) la cuenta "Costos Financieros" menos la cuenta "Ingresos Financieros", según los estados financieros individuales o consolidados, según corresponda, de las asociadas en que participe el Emisor, por el porcentaje de participación del Emisor en dichas entidades.

PATIO COMERCIAL SpA Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 2020 y 2019

(expresados en miles de pesos)

Nota 36 - 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 20120 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	3.000	enero a diciembre 2020
Carlos Valdovinos SpA	Manejo de residuos	Manejo de recolección y retiro de basuras	gasto	Manejo y retiro de residuos del centro comercial	12.796	enero a diciembre 2020

Nota 37 - Hechos Posteriores

Respecto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la Sociedad, como prominente comprador, e Inmobiliaria Puente Limitada y SR Inmobiliaria S.A., ambas sociedades filiales de VivoCorp S.A., como prominentes vendedoras, informado como hecho esencial de fecha 25 de noviembre de 2020, dicho contrato se encuentra vigente, habiéndose ejecutado con fecha 8 de enero de 2021 la adquisición del activo comercialmente denominado Vivo Outlet La Florida. Dicha adquisición se efectuó a través de la Sociedad Rentas Patio X SpA, sociedad 100% de propiedad de Patio Comercial SpA, sociedad que también fue la adquiriente del activo comercialmente denominado Vivo Outlet Maipú, informado en hecho esencial de fecha 30 de diciembre de 2020.

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros.