

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN LV-PATIO RENTA INMOBILIARIA I

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

CONTENIDO

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultado Integrales
- Estados de Flujos de Efectivo
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF: Cifras expresadas en unidades de fomento

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Activos	Nota	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	254.517	8.385.015
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	6.1	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	8.1	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9.1	88.467.685	79.324.973
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	15.1	-	133.678
Total activo corriente		88.722.202	87.843.666
Activo no corriente:			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar operaciones	12.1	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	14.2	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10.2	104.367.108	104.698.162
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos	15.2	11.163.290	11.163.290
Total activo no corriente		115.530.398	115.861.452
Total activos		204.252.600	203.705.118

Las notas adjuntas N° 1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Pasivos y patrimonio	Nota	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Pasivo corriente:			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	13.1	31.414.533	31.203.709
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12.3	6.792	6.792
Remuneraciones sociedad administradora	23	4.317.394	4.316.383
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	15.3	4.507	248
Total pasivo corriente		35.743.226	35.527.132
Pasivo no corriente:			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros	17.1	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12.3	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Patrimonio neto:			
Aportes		160.266.036	161.079.626
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		7.098.360	15.551.839
Resultado del ejercicio		3.420.222	14.887.363
Dividendos provisorios		(2.275.244)	(23.340.842)
Total patrimonio neto		168.509.374	168.177.986
Total pasivos y patrimonio		204.252.600	203.705.118

Las notas adjuntas N° 1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019

	Nota	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2019 al 31-03-2019
		M\$	M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:			
Intereses y reajustes	16.1	1.783.067	536.419
ingreso por dividendos	16.2	3.070.925	821.967
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	6.2	-	299
Resultado en venta de instrumentos financieros	6.2	-	5.116
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		(331.054)	10.257.992
Otros		(351.971)	-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		4.170.967	11.621.793
Gastos:			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia		-	(1.240)
Comisión de Administración	23	(540.533)	(378.249)
Honorarios por custodia y Administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	25	(43.651)	(188.876)
Total gastos de operación		(584.184)	(568.365)
Utilidad de la operación		3.586.783	11.053.428
Costos financieros:		(166.561)	(256.332)
Utilidad antes de impuesto		3.420.222	10.797.096
Impuesto a las ganancias		-	-
Resultado del ejercicio		3.420.222	10.797.096
Otros resultados integrales:			
Cobertura de flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		3.420.222	10.797.096

Las notas adjuntas N° 1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018

31.03.2020	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Otras Reservas Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Año M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio	161.079.626	-	-	-	-	-	15.551.839	14.887.363	(23.340.842)	168.177.986
Traspos	-	-	-	-	-	-	(8.453.479)	(14.887.363)	23.340.842	-
Subtotal	161.079.626	-	-	-	-	-	7.098.360	-	-	168.177.986
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(813.590)	-	-	-	-	-	-	-	-	(813.590)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.275.244)	(2.275.244)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	3.420.222	-	3.420.222
- Otros Resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	160.266.036	-	-	-	-	-	7.098.360	3.420.222	(2.275.244)	168.509.374

31.03.2019	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Otras Reservas Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Año M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio	133.186.746	-	-	-	-	-	11.035.575	10.683.551	(6.167.287)	148.738.585
Traspos	-	-	-	-	-	-	4.516.264	(10.683.551)	6.167.287	-
Subtotal	133.186.746	-	-	-	-	-	15.551.839	-	-	148.738.585
Aportes	5.566	-	-	-	-	-	-	-	-	5.566
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.284.275)	(14.284.275)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	10.797.096	-	10.797.096
- Otros Resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	133.192.312	-	-	-	-	-	15.551.839	10.797.096	(14.284.275)	145.256.972

*Corresponde al efecto neto de recompra de cuotas y disminución de capital

Las notas adjuntas N° 1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

Estados de Flujos de Efectivo Directo
 Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019
 (En miles de Pesos – M\$)

	Nota	31-03-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Compra de activos financieros		(7.359.644)	(52.472.627)
Venta de activos financieros		-	65.068.930
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		3.070.925	821.967
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	92.827
Pago de cuentas y documentos por pagar		(578.915)	(538.037)
Otros gastos de operación pagados		-	(124)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(4.867.634)	12.972.936
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos		14.700.000	-
Pago de préstamos		(14.883.595)	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Aportes		-	5.567
Repartos de patrimonio		(813.590)	-
Repartos de dividendos		(2.275.244)	(14.284.275)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(3.272.429)	(14.278.708)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo		(8.140.063)	(1.305.772)
Saldo inicial de efectivo y equivalente al efectivo		8.385.015	2.359.338
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalente al efectivo		9.565	-
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	(11)	254.517	1.053.566

Las notas adjuntas N° 1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general.

Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I, RUT 76.033.734-K (en adelante el 'Fondo'), corresponde a un Fondo de Inversión no Rescatable, está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección registrada de su oficina es Avda. El Bosque Norte 0177 Piso 3, Comuna de Las Condes, Santiago, Chile.

El Fondo tendrá por objeto principal la inversión en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta, con la finalidad de obtener rentas periódicas para los aportantes, para lo cual invertirá sus recursos en sociedades; fondos de inversión y otros valores e instrumentos, vinculados al giro inmobiliario y a los bienes raíces nacionales no habitacionales para renta, principalmente. Por su parte, la inversión de los recursos del Fondo estará orientada a estructurar una cartera de inversiones diversificada y balanceada, ya sea por deudores individuales, por la actividad económica de ellos, por el tipo de activo y su ubicación geográfica.

Con este objetivo, el Fondo participará en sociedades y fondos de inversión, estos últimos a su vez a través de sus sociedades filiales y/o coligadas, que adquirirán principalmente propiedades, situadas en Chile, en ubicaciones comerciales, de equipamiento, de esparcimiento e industriales, las que podrán asimismo vender o entregar en arrendamiento con o sin opción de compra. También podrán las entidades antes mencionadas adquirir bienes raíces para su construcción y desarrollo, siempre que sea con la intención de venderlos, entregarlos en arrendamiento o leasing, con el fin de obtener, entre otras, rentas de mediano y largo plazo.

El Fondo tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2032, esa fecha inclusive. El plazo de duración del Fondo no será prorrogable, salvo modificación del reglamento interno por acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria de aportantes con las mayorías establecidas por la Ley y el presente Reglamento Interno.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la 'Administradora'). La Sociedad administradora fue constituida el 14 de septiembre de 2009, bajo el nombre Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos posteriormente con fecha 06 de noviembre del 2009 a través de Resolución Exenta N°764 de la Comisión para el Mercado Financiero se autoriza la existencia y se aprueban los estatutos de Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, como sociedad anónima especial administradora de Fondos de inversión.

La Administradora comenzó con la Administración del Fondo el 03 de marzo de 2017, fecha en la cual se procedió a la sustitución de Aurus Capital S.A. Administradora General de Fondos en la Administración del Fondo.

Con fecha 17 de enero de 2017 Aurus Capital S.A. Administradora General de Fondos suscribió con Larraín Vial SpA y Grupo Patio SpA un Acuerdo Marco Vinculante en el contexto de la transacción informada a la Comisión para el Mercado Financiero a público en general, de acuerdo a hecho esencial de fecha 27 de octubre 2016.

1.1 Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 20 de junio de 2019, se realizaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

Se modificó el artículo 12.5 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: "Los dividendos serán siempre pagaderos en dinero."

Las modificaciones entrarán en vigencia el 04 de julio del 2019.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, se realizaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

1.1 Se incorporó un párrafo en el objeto del Fondo, en lo cual se detalla a continuación "*siempre que sea con la intención de venderlos*".

1.2 Se modificó la política de inversión del Fondo, deberá mantener invertido a lo menos el 95% de su activo en los instrumentos señalados en su reglamento interno.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general, continuación

1.3 se modificó los límites máximos con respecto a los activos totales del Fondo:
De un 30% a un 5%.

e) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	hasta un 5%
f) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de Instituciones Financieras o garantizada por éstas	hasta un 5%
g) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	hasta un 5%
h) Cuotas de Fondos mutuos de deuda, con las características indicadas en el numeral 2.3.1	hasta un 5%

1.4 Se agregó un nuevo artículo, que se detalla a continuación: La tasa de gasto total (TER) del Fondo deberá sujetarse a los máximos a ser pagados por los Fondos de pensiones por sus inversiones en cuotas de Fondos de inversión, el cual es determinado de forma anual a través de una resolución conjunta de la Comisión de Pensiones, la Comisión de Bancos e Instituciones Financieras y la Comisión para el Mercado Financiero. Para estos efectos la tasa de gasto total o TER se calculará considerando los gastos indicados en la referida normativa y de la forma indicada en la misma." Las modificaciones indicadas precedentemente comenzarán a regir del día 13 de enero 2019.

Con fecha 05 de septiembre de 2018 se modificó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión, a continuación, se indican los cambios:

1. Cambios en el Objeto y en la Política de Inversión del Fondo: Se modificó el artículo 2.1 del reglamento interno del Fondo para especificar que su objeto principal es invertir en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta. Asimismo, se eliminó el literal b) del artículo 2.2.3, descartando así la posibilidad de que el Fondo invierta directamente sus recursos en mutuos hipotecarios endosables.
2. Cambios en la Política de Liquidez y Endeudamiento: se agregó en la parte final del artículo 2.3.3 un nuevo límite de endeudamiento aplicable al Fondo, consistente en que el endeudamiento del Fondo no excederá del 35% del valor de sus activos, incluyendo sus pasivos y operaciones con derivados que no cuenten con una adecuada cobertura. Se definió asimismo cuando se entenderá que dichas operaciones con derivados cuentan con una cobertura adecuada.
3. Cambios en las Normas sobre Conflictos de Interés: Se agregó un nuevo artículo 14.4 en que se establece que el Fondo no podrá invertir en acciones de Administradoras de Fondos de Pensiones, de Compañías de Seguros, de Administradoras de Fondos Mutuos, de bolsas de valores, de sociedades de corredores de bolsa, de agentes de valores, de sociedades de asesorías financieras o de sociedades administradoras de cartera de recursos previsionales, en títulos emitidos o garantizados por una Administradora de Fondos de Pensiones y en cuotas de Fondos de inversión públicos o Fondos mutuos que utilicen estrategias de inversión que correspondan a hedge funds o cuyos subyacentes sea commodities o hedge funds.
4. Cambios en las Normas de Gobierno Corporativo: Se eliminó el artículo 7.1.6 con el objeto de eliminar la indemnización a que tenía derecho la sociedad administradora del Fondo en caso de sustitución de la administradora por causas no imputables a ésta o en caso de disolución anticipada del Fondo por causas no imputables a la administradora.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general, continuación

Con fecha 06 de julio de 2018 se depositó el reglamento interno del Fondo realizándose los siguientes cambios, aprobados en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de 05 de julio de 2018:

1) Se modificó Artículo 2.2.10 del Reglamento Interno del Fondo, en atención a lo señalado por el artículo 5 del Acuerdo N° 31 de la Comisión Clasificadora de Riesgo (la “CCR”): “2.2.10. La inversión máxima del Fondo, medida en forma directa e indirecta, en una misma entidad, un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario, no podrá exceder del 45% de los activos del Fondo. Con todo, se excluirán de dicho límite, las Inversiones directas que el Fondo realice y/o mantenga en aquellas sociedades o entidades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, sus personas relacionadas y/o que hayan sido constituidas por éstos siempre que éstas a su vez cumplan con el límite de diversificación antes mencionado, a nivel de sus activos subyacentes. Asimismo, la inversión máxima en un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario, al momento en que éste sea adquirido por la respectiva sociedad, no podrá representar, una vez adquirido el bien, más del 30% de la sumatoria de los valores de mercado, de todos los bienes raíces en que el Fondo mantenga Inversiones de forma indirecta, incluyendo el bien de que se trate, ponderado por el porcentaje de participación que mantiene el Fondo en las respectivas sociedades a través de las cuales invierte”.

2) Se modificó Artículo 6.4 del Reglamento Interno del Fondo, en atención a lo dispuesto por el Artículo 7 del Acuerdo N° 31 de la CCR: “6.4. El Fondo valorizará las Inversiones directas e indirectas en conformidad con las normas que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, así como también, de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Tratándose de Inversiones indirectas en inmuebles, el valor de dichas Inversiones inmobiliarias podrá determinarse a partir de una tasación practicada por uno o más expertos independientes, o mediante algún otro método objetivo que determine la entidad propietaria de dicho inmueble, y que permita establecer su valor razonable, como por ejemplo un método de flujo de caja descontado.”

3) Finalmente, se reemplazaron todas las referencias a la “Superintendencia de Valores y Seguros” contenidas en el Reglamento Interno, por referencias a la “Comisión para el Mercado Financiero”.

Con fecha 19 de junio de 2018 se deposita el reglamento interno del Fondo realizándose los siguientes cambios:

Cambios Propuestos Sección 14 Reglamento Interno Fondo de Inversión LV-PATIO Renta Inmobiliaria I

14. CONFLICTOS DE INTERÉS.

14.1. La Administradora, sus directores o gerentes, y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste, en la medida que no se dé cumplimiento a la Ley y a las normas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptúan de esta prohibición aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez.

14.2. Las personas relacionadas a la Administradora podrán realizar transacciones y prestar servicios de cualquier naturaleza al Fondo, en los términos y condiciones contemplados en el Reglamento Interno. Las personas que se desempeñen como gerentes y/o directores de la Administradora, podrán desempeñar iguales funciones en las Sociedades en que el Fondo tenga invertidos sus recursos.

14.3. Los activos no podrán invertirse en acciones emitidas por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión. Asimismo, el Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene Inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Comisión para el Mercado Financiero al día siguiente hábil de ocurrido el hecho.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general, continuación

La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

14.4. El Fondo no podrá efectuar operaciones con personas deudoras de la propia Administradora o de sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 U.F., límite que se incrementará a 20.000 U.F. cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia del Fondo, por escrito y con no menos de 5 días hábiles de anticipación a que éstas se realicen, como mínimo, indicando el tipo de operación, fecha en que se efectuará, monto comprometido, nombre o razón social de la persona deudora y tipo de relación, así como también la conveniencia de materializarla para los intereses del Fondo, mediante un informe escrito y documentado. El Comité de Vigilancia deberá informar de estas situaciones en la próxima Asamblea de Aportantes, en la forma y oportunidad que disponga el Reglamento de la Ley.

14.5. No se considerará como persona relacionada a la Administradora la que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

14.6. Los conflictos de interés entre Fondos, o entre el Fondo y sus personas relacionadas, se resolverán en atención al Manual de Conflictos de Interés aplicable a la Administradora y vigente al momento de verificarse el conflicto, el cual regula la forma de proceder en caso de ocurrir los potenciales conflictos de interés antes descritos y está disponible en el sitio web: <https://chile.larrainvial.com/sobre-nosotros/gobierno-corporativo/politicas-y-procedimientos>. Dicho Manual solamente podrá ser modificado por acuerdo adoptado por el Directorio de la Administradora, el cual asimismo deberá determinar la persona responsable de velar por su cumplimiento. Se entenderá que existe un “conflicto de interés entre Fondos”, cada vez que los Reglamentos Internos de dos o más Fondos de inversión administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, en adelante los “Fondos Relacionados”, consideren en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo activo o instrumento.

14.7 Se considerará que existe un “conflicto de interés entre el Fondo y la Administradora o sus personas relacionadas” por la compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (co-inversión); recomendaciones a terceros por la Administradora o relacionados respecto de inversión en cuotas de un Fondo de dicha Administradora; o producto de otras operaciones entre ellos.

Para estos efectos, la Administradora mantiene un Reglamento General de Fondos el cual fue aprobado por Sesión de Directorio de fecha 30 de septiembre de 2014, y se encuentra debidamente depositado en la Comisión para el Mercado Financiero.

14.7.1 La Administradora y sus personas relacionadas podrán invertir conjuntamente con el Fondo en un mismo instrumento o activo, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Interno, y en las normas de la Ley y su Reglamento, junto con las normas que dicte la Comisión para el Mercado Financiero. La inversión conjunta entre el Fondo y personas relacionadas a la Administradora en un emisor está prohibida, cuando dicho emisor sea o pase a ser persona relacionada a la Administradora, producto de la inversión en él, de ésta última o la de sus personas relacionadas, conforme a lo establecido en el artículo 100 de la Ley 18.045.

14.7.2 En los casos permitidos de inversión conjunta, la Administradora o sus personas relacionadas no podrán invertir en condiciones más favorables que aquellas en que lo haga el Fondo, en razón de lo cual la Administradora deberá tener en especial consideración el precio, la oportunidad y las condiciones de adquisición de la inversión, como asimismo los términos de la mantención y liquidación de la misma.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general, continuación

14.7.3 En caso de inversión conjunta permitida según las disposiciones anteriores, con personas relacionadas a la Administradora, será condición esencial para poder invertir, que el o los Fondos involucrados mantengan en todo momento un acuerdo de actuación conjunta y ejerzan de esa forma el control y la administración del emisor, todo ello, en la medida que las características de la inversión así lo aconsejen, debiendo tenerse en cuenta la mejor conveniencia e interés de sus Fondos administrados, conservando la proporcionalidad de sus participaciones en el referido proyecto en que inviertan conjuntamente. En caso de existir, además, otros partícipes no relacionados a la sociedad Administradora que posean el control y la administración del emisor, el o los Fondos, más la persona relacionada a la Administradora, actuarán de manera conjunta, frente a los otros partícipes, por medio de un pacto o acuerdo de características y criterios similares al descrito anteriormente, en la medida que las características de la inversión así lo aconsejen.

14.7.4 Asimismo, las sociedades o Fondos, en las que el Fondo invierta, actuando individual o bien, en conjunto con otras sociedades de iguales características o de otros Fondos administrados por la Administradora, podrán invertir conjuntamente con personas relacionadas a la Administradora, adquiriendo derechos en comunidades sobre bienes raíces, sólo en la medida en que todos los comuneros suscriban un pacto de indivisión, en la medida que las características de la inversión así lo aconsejen, debiendo tenerse en cuenta, en definitiva, la mejor conveniencia e interés de sus Fondos administrados. Cualquiera sea la decisión adoptada en estos casos, la Administradora deberá comunicarla al Comité de Vigilancia del Fondo, junto con los elementos que sustentaron tal decisión, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la misma. La Administradora y sus personas relacionadas cada vez que posean información privilegiada, en los términos de la Ley 18.045, deberán abstenerse de recomendar la adquisición o enajenación de los instrumentos de inversión de que se trate, velando para que esto tampoco ocurra a través de subordinados o terceros de su confianza. En igual sentido, la Administradora y sus personas relacionadas, no podrán efectuar recomendaciones de adquisición o enajenación de los instrumentos de inversión de que se trate, en caso no que no haya dado previamente cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Manejo de la Información de Interés exigido por la Norma de Carácter General N°270, de la Comisión para el Mercado Financiero o la que la reemplace.

14.7.5 Respecto de los potenciales conflictos de interés que pudieren presentarse producto de otras operaciones entre la Administradora y sus relacionados y el Fondo, que no estuviere expresamente regulado en el presente numeral 14, el Directorio de la Administradora lo resolverá caso a caso, cuidando siempre de observar, como criterio general, el de efectuar todas las gestiones que sean necesarias, con el cuidado y la diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios, atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia del Fondo, y a que todas y cada una de las operaciones de adquisición y enajenación de activos que efectúe por cuenta del mismo, se hagan en el mejor interés del Fondo. La Administradora deberá efectuar todas las gestiones que sean necesarias, con el cuidado y la diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios, a fin de cautelar la obtención de una adecuada combinación de rentabilidad y seguridad de las Inversiones del Fondo.

Asimismo, la Administradora administrará el Fondo atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de éste y a que todas y cada una de las operaciones que efectúe por cuenta del mismo, se hagan en el mejor interés del Fondo. El Comité de Vigilancia podrá requerir información en relación con el Fondo, con el objeto de supervisar la correcta aplicación de las disposiciones del presente Reglamento Interno en relación con la resolución de los conflictos de interés a que se refiere el presente numeral.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general, continuación

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFILVPARI1 La clasificación de riesgo de las cuotas es “Primera Clase Nivel 2”, emitida por Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda. con fecha 30 de agosto de 2019, y también cuentan con clasificación de riesgo “Primera Clase nivel 2”, ratificada por ICR clasificadora de riesgo, con fecha 08 de enero de 2020.

1.2 Actividad de la Sociedad

Durante el año 2019, el Fondo de Inversión LV- Patio Renta Inmobiliaria I no adquirió nuevas inversiones directas.

Durante el año 2018, el Fondo de Inversión LV- Patio Renta Inmobiliaria I adquiere una serie de inversiones, las cuales se detallan a continuación:

Rut	Sociedad	Fecha Compra	Patrimonio Total (M\$)	% Part	Patrimonio Adquirido (M\$)	PPA (M\$)	Patrimonio Ajustado (M\$)	Precio de Compra (M\$)	Plusvalía (Goodwill Negativo) (M\$)
76.182.414-7	Inmobiliaria y Constructora Alonso de Córdova SpA	16-08-2018	7.341.959	50%	3.670.980	1.985.083	5.656.063	5.300.110	(355.953)
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SpA	02-10-2018	1.871.691	100%	1.871.691	1.723.596	3.595.287	3.659.513	64.226
76.254.589-6	LV-Patio Renta Inmobiliaria VI SpA	02-10-2018	1.607.111	100%	1.607.111	4.796.721	6.403.832	6.013.255	(390.577)
76.899.588-5	Inversiones Mañío SpA	15-11-2018	(3.832)	50%	(1.916)	2.416	500	500	-
76.265.394-K	Rentas Patio V SpA	27-12-2018	12.980.761	100%	12.980.761	11.889.169	24.869.930	35.968.994	11.099.064
Total			23.797.690		20.128.627	20.396.985	40.525.612	50.942.372	10.416.760

La parte adquirida en las sociedades se registró a su valor razonable a la fecha de adquisición generándose un goodwill (plusvalía) o goodwill negativo con respecto al precio pagado.

Los activos netos reconocidos han sido medidos sobre la base de una valuación encargada a especialistas independientes (“Purchase Price Allocation” – PPA). NIIF 3 permite revisar esta valorización provisoria dentro del período de un año a contar de la fecha de adquisición acerca de hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición. En el caso que se identifiquen ajustes a los importes anteriores, o cualquier disposición adicional que existía a la fecha de adquisición, se revisará la contabilización de la adquisición en el marco de lo permitido por la norma.

Ver notas asociadas números 10 y 15 a los estados financieros.

Para efectos de consolidar los estados financieros, el Fondo ha optado por no consolidar línea a línea los resultados generados por esas sociedades entre el 01 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, sino que reconocerlos en una sola línea del estado de resultados bajo el rubro “Resultado en Inversiones valorizadas por el método de la participación”.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el directorio el 30 de marzo de 2020.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos Estados Financieros.

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fondo de Inversión han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N°592 y complementarias basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas difieren de las NIIF por lo siguiente:

- No se realiza consolidación de las sociedades sobre las cuales el Fondo mantiene control directo, indirecto o por cualquier medio. La información de estas sociedades se presenta como Inversiones valorizadas por el método de la participación.
- La información de los Estados Financieros de las sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier medio se encuentran auditados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(b) Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el Estado de Situación Financiera:

- Los instrumentos financieros derivados de cobertura son valorizados al valor razonable con cambios en el patrimonio.
- Los instrumentos financieros con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

(c) Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión LV – Patio Renta Inmobiliaria I comprenden los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estado de Resultados Integrales, para los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto para los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estado de Flujo de Efectivo para los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019.

(d) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros han sido preparados en pesos, que es la moneda funcional del Fondo. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

(e) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, corresponden a:

Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias).

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La participación del fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio.

(f) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas e interpretaciones que han sido emitidas, y que han entrado en vigencia a partir del 01 de enero de 2019, se encuentran detalladas a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

NIIF 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NIIF 16 “Arrendamientos”, continuación

La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afecta significativamente los estados financieros, considerando que, a la fecha de cierre de los estados financieros, el Fondo no posee contratos vigentes de arrendamientos.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La Administración evaluó los impactos generados por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los estados financieros.

Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17: Contratos de Seguro	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Enmiendas a NIIFs	
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Enmiendas a las referencias en el Marco Conceptual para la Información Financiera	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

OTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

La Administración de la Sociedad estima que las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

Los tipos de cambio y vigentes al cierre del 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

	31-03-2020	31-12-2019
	\$	\$
Unidad de Fomento	28.597,46	28.309,94
Unidad Tributaria Mensual	50.021	49.623

2.3 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye caja, depósitos a la vista y otras Inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. El Fondo no maneja efectivo o efectivo equivalente en moneda extranjera. Al 31 de marzo 2020 y 2019 el saldo está compuesto sólo por efectivo en cuentas corrientes bancarias.

2.4 Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, el Fondo reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- 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.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la Administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I considera:

- Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica.
- Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera.
- Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales.
- El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas.
- Las razones para las ventas de activos.
- Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivo contractuales.

El Fondo ha designado ciertos activos financieros al valor razonable con cambios en resultados debido a que la designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable que podría surgir de otro modo.

(iii) Baja

LV Patio Renta Inmobiliaria I Fondo de Inversión da de baja en su estado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado.

Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Determinación de valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

(vii) Identificación y medición del deterioro

El Fondo evalúa permanentemente si existe evidencia objetiva que los activos financieros no reconocidos al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados, exceptuando los créditos y cuentas por cobrar a clientes. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

Las sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en este tipo de sociedades incluye el mayor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades sobre las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

2.5 Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por la IFRS 10, de acuerdo a lo establecido en Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que las Inversiones en sociedades sobre las cuales mantenga control directo o indirecto se valorizarán utilizando el método de la participación.

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de las sociedades sobre las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio, es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la sociedad controlada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus sociedades controladas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en sociedades sobre las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio se reconocen en el estado de resultados.

2.6 Propiedades de inversión

El Fondo no mantiene directamente propiedades de inversión de acuerdo a lo establecido en la ley N°20.712 que regula a los Fondos de Inversión en Chile.

Las propiedades de inversión que forman parte de los activos de las filiales del Fondo, corresponden a inmuebles 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.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

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 el Fondo, ha optado por valorizar las propiedades de inversión de las sociedades que el Fondo tiene control directo a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del Estado de Situación Financiera. La Administración definió una política de valorización de bienes inmuebles de inversión basada en un calendario de tasaciones realizadas por expertos para los activos propiedad de las sociedades filiales. 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.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando son enajenadas 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.

Las transferencias desde propiedades de inversión se realizan cuando y sólo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación por parte de la Sociedad o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta. Para una transferencia desde propiedades de inversión a Propiedades, planta y equipo, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos y el Fondo no tiene intención de vender inmediatamente o en el corto plazo.

2.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que el Fondo asumirá ciertas responsabilidades.

2.8 Transacciones con empresas relacionadas

Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I revela en notas a los estados financieros (ver detalle en Nota 23) las transacciones y saldos con partes relacionadas, conforme a lo instruido en NIC 24.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.9 Aportes

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

De acuerdo al Reglamento interno del Fondo, el Capital del Fondo está constituido por una primera emisión de 2.000.000 de cuotas de una misma serie. Con fecha 29 de agosto de 2012 el Fondo a través de Asamblea Extraordinaria de Aportantes, procede a aprobar la emisión de 4.000.000 de cuotas de una misma serie, el 30 de noviembre de 2018 se emitieron 5.000.000 de cuotas.

En Nota 19 de los presentes estados financieros se describe la política de reparto de beneficios del Fondo.

Las compras de cuotas de propia emisión se presentan rebajadas de patrimonio en la cuenta aportes.

2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

(i) Ingresos

Los ingresos netos de la operación se reconocen sobre la base devengada del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes procedentes de efectivo y efectivo equivalente y títulos de deuda. Adicionalmente bajo este rubro se incluyen los resultados netos por liquidación de posiciones en instrumentos financieros y otras diferencias netas de valores razonables y de cambio.

Los ingresos del Fondo a marzo de 2020 y 2019 provienen principalmente de la valorización de sus Inversiones en filiales y de los intereses que se devengan por los saldos de precios generados en el traspaso de las propiedades de inversión a sus filiales en el año 2011.

(ii) Gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera confiable.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en Fondos invertidos y cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los costos financieros están compuestos por cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo cualificado se reconocen en resultados usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12 Dividendos por pagar

De acuerdo a lo indicado en el Artículo N°12, del Reglamento Interno del Fondo, éste distribuirá por concepto de dividendos el 90% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. Se entenderá por tal, la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período.

Así mismo, el Fondo podrá repartir toda o parte de la utilidad que dé cuenta el balance aprobado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes. En el evento que el monto de los dividendos provisorios distribuidos durante un ejercicio exceda al monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos en dicho ejercicio, el exceso se imputará a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos (Ver Nota 19).

2.13 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

2.14 Garantías

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiera de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en nota a los estados financieros.

2.15 Segmentos

Los segmentos de operación del Fondo son determinados con base en información proveniente de los principales productos y/o servicios relacionados al negocio. De acuerdo con las actuales directrices de negocios del Fondo se ha definido un solo segmento que se denomina "Renta Inmobiliaria" que a partir del 1 de enero de 2013 lo está desarrollando a través de sociedades.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.16 Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fondo, es revisado en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El monto recuperable de un activo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

2.17 Ingresos por intereses financieros y conversión saldo precio

Los ingresos por intereses financieros por saldos de precio corresponden al costo del financiamiento entregado por el Fondo a sus respectivas filiales, producto del traspaso de las propiedades de inversión del año 2011. Dichos saldos de precio se encuentran formalizados en las escrituras de compraventa y son facturados y pagados mensualmente. En cuanto de la conversión, corresponde al reajuste de capital de dicho financiamiento ya que este se encuentra definido en Unidades de Fomento.

2.18 Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El costo de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de las participaciones no controladoras de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, la Empresa elige si valora las participaciones no controladoras de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costos de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren en el epígrafe de "Gastos administrativos".

Cuando la Empresa adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

La plusvalía se valora inicialmente a su costo. La plusvalía es el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el importe de las participaciones no controladoras registradas sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en el estado de resultados.

Después del reconocimiento inicial, la plusvalía se registra al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, la plusvalía adquirida en una combinación de negocios es asignada, desde la fecha de adquisición, a cada unidad generadora de efectivo del Grupo que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°2 – Resumen de criterios contables significativos, continuación

Cuando la plusvalía forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, la plusvalía asociada a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. La plusvalía dada de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

2.19 Cambios Contables.

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2020, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

NOTA N°3 – Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo cuya última modificación se encuentra vigente desde 20 de junio de 2019. Este Reglamento se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Avda. EL Bosque Norte 0177 Piso 3, Comuna de Las Condes, Santiago, Chile y en el sitio web www.larrainvial.com.

El Fondo para el cumplimiento de su objetivo, y según sus necesidades o flujo de caja que las Inversiones del Fondo vayan requiriendo, podrá invertir en los siguientes activos:

3.1 El Fondo no estará obligado a mantener Inversiones por un período mínimo y tomará decisiones de inversión en base a la capacidad de producir renta y al potencial de la apreciación de mediano y largo plazo de la respectiva inversión.

3.2. El Fondo deberá mantener invertido a lo menos el 95% de su activo en instrumentos señalados en las letras A, B, C y D del numeral 3.3 siguiente.

3.3. Para el cumplimiento de su objeto, y según las necesidades o flujo de caja que las Inversiones del Fondo vayan requiriendo, éste podrá invertir en los siguientes activos, con límites máximos con respecto a los activos totales del Fondo que se indican a continuación:

- A) Acciones de sociedades anónimas abiertas y cerradas, acciones de sociedades por acciones, cuotas de Fondos mutuos, Fondos de inversión privados y/o de Fondos de inversión, sean rescatables y/o no rescatables, nacionales y/o extranjeros, siempre que el giro u objeto principal de ellas sea el negocio inmobiliario para renta y que la sociedad, Fondo o emisor cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa; y acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público. hasta un 100%.
- B) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora tenga por giro u objeto principal el negocio inmobiliario para renta, y que, asimismo, cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Comisión. Hasta un 100%.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°3 – Política de Inversión del Fondo

- C) Otros valores, contratos o instrumentos, en la medida que los mismos se relacionen con el negocio inmobiliario para renta, o se refieran a valores o instrumentos que provengan de entidades que tengan por giro u objeto principal el negocio inmobiliario para renta, o bien que, se celebren con las sociedades filiales y/o coligadas del Fondo. hasta un 100%.
- D) Carteras de créditos y cobranza, de aquellas a que se refiere el artículo 135 de la Ley N°18.045, de Mercado de Valores, siempre que el deudor de tales créditos sean sociedades filiales y/o coligadas del Fondo. hasta un 100%.
- E) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción. Hasta un 5%.
- F) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de Instituciones Financieras o garantizada por éstas. Hasta un 5%.
- G) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras. Hasta un 5%.
- H) Cuotas de Fondos mutuos de deuda. Hasta un 5%.

3.4. Conforme a lo señalado en el numeral 3.2 precedente, el Fondo deberá mantener invertido a lo menos el 95% de su activo en los instrumentos señalados con las letras a), b), c) y d) del numeral 3.3 precedente, que tengan directa e indirectamente relación con el negocio inmobiliario, es decir la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces. Asimismo, circunstancialmente, el Fondo podrá, a través de su inversión en los instrumentos señalados precedentemente, implementar el giro relacionado con la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces.

Las Inversiones signadas con las letras e) f), g) y h) anteriores, no podrán exceder en su conjunto al equivalente al 5% del activo del Fondo. Lo anterior es sin perjuicio de las cantidades que el Fondo mantenga en caja y bancos.

3.5. El Fondo podrá realizar operaciones de compra, venta y lanzamiento de instrumentos derivados, tales como contratos de forwards, swaps, opciones o futuros, sobre monedas, tasas de interés locales o internacionales, índices (UF, IPC y dólar americanos), todo ello relacionado con su participación directa o indirecta en el negocio inmobiliario, tanto dentro como fuera de Bolsa, de acuerdo a los requisitos que establezca la Comisión y a los que se detallan en este Reglamento Interno. Estos contratos se celebrarán con el objeto de obtener una adecuada cobertura de riesgo en las Inversiones y endeudamientos del Fondo, así como de los flujos futuros, sin perder de vista el objetivo de maximizar la rentabilidad en el mediano y largo plazo.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°4 – Riesgo Financiero

Administración de Riesgo

La política de inversiones del Fondo establece en términos generales el marco dentro del cual se definen las estrategias de inversión y apunta a acotar los riesgos en los cuales se puede incurrir. Dentro de este marco el Fondo circunscribe su accionar de acuerdo a ciertos parámetros predefinidos. A continuación, se incluye información sobre la exposición de estos riesgos, así como de la gestión de los mismos.

Gestión de Riesgo y Control Interno

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Circular N° 1.869 de 2010 de la Comisión para el Mercado Financiero, Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos ha elaborado y puesto en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la administradora.

Tales políticas y procedimientos buscan identificar, minimizar y controlar los riesgos a los que están expuestos los fondos, estableciendo roles y responsabilidades, órganos de control, y mecanismos de divulgación de la información, necesarios para establecer, implementar y mantener un proceso de gestión de riesgos, acorde con la estructura, tamaño y volumen de operación actual y previsto a futuro de la Administradora.

A partir de estas políticas y procedimientos se destacan las siguientes revelaciones:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado está asociado a las variaciones de precio de los distintos activos que componen el portafolio de inversiones del Fondo. Este riesgo depende fundamentalmente de la volatilidad de los retornos de los diferentes tipos de activos financieros y de la correlación de sus factores de riesgo (precios, tipos de cambio y tasa de interés).

Dada la naturaleza de este fondo, tiene por objeto principal la inversión a través de sociedades y fondos de inversión en activos inmobiliarios que cumplan con la condición de generar renta periódica y estable.

I. Riesgo Cambiario

La moneda funcional de Fondo corresponde al peso.

La distribución de las monedas de origen de los instrumentos en que invierte el Fondo, son los siguientes:

NOTA N°4 – Riesgo Financiero (continuación)

Moneda	% de la cartera	
	Marzo 2020	Marzo 2019
Pesos	100%	100%

II. Instrumentos Derivados

El fondo al 31 de Marzo de 2020 no mantiene instrumentos de Derivados

III. Riesgo de Tipo de Interés

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

El riesgo de tasas de interés del Fondo emana de créditos bancarios. Este riesgo es administrado de acuerdo a los lineamientos contenidos en el Reglamento Interno del Fondo y a las Políticas de Gestión de Riesgos y Control Interno establecidas por la Administradora.

a) Tipo de activos financieros:

Los instrumentos financieros que componen el Fondo son los siguientes:

Activo Financiero	Marzo 2020		Marzo 2019	
	Monto M\$	(%)	Monto M\$	(%)
Pagaré	88.467.685	45,9%	60.561.310	37,5%
Inversiones	104.367.108	54,1%	99.708.083	61,8%
Cuota Fondos Mutuos	160	0,0001%	1.110.693	0,7%
Total	192.834.953	100,00%	161.380.086	100,00%

*% sobre total cartera de inversiones.

Riesgo de Crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crédito, el cual está asociado a la posibilidad que una entidad contraparte incumpla en sus obligaciones de pago al fondo. Es por ello, que, en la gestión de éste riesgo, el fondo posee una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de reducir su exposición ante éste.

Distribución de cuotas del Fondo: Las cuotas del Fondo, son distribuidas a través de agentes colocadores, los cuales asumen el riesgo de la operación, o a clientes institucionales que no implican un riesgo de crédito.

Venta de instrumentos financieros: El Fondo no posee deudores por venta ya que se opera bajo la modalidad de entrega contra pago, por lo que no existe riesgo de crédito implícito en la operación.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad del Fondo de cumplir con sus compromisos de pago sin incurrir en costos financieros excesivos. Estos compromisos corresponden tanto a los pagos requeridos por las operaciones financieras propias del fondo como por los requerimientos de disminución de capital (rescates) solicitados por los aportantes.

El Fondo mantiene como política rescates parciales que hayan sido debidamente notificados, dentro de los 60 días corridos siguientes de hasta un máximo de un 4% anual las Cuotas pagadas de éstas y en cada ocasión de Pago, solo podrán pagarse los rescates de Cuotas que representen un máximo de un 1% de las cuotas pagadas.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

NOTA N°5 – Riesgo Financiero (continuación)

Resumen del Fondo.

TIPO	TOTAL M\$ Marzo - 2020	TOTAL M\$ Marzo - 2019
Total Activo	204.252.600	173.754.563
Patrimonio	168.509.375	145.256.972
Inversiones	104.367.108	99.708.083
Fondo mutuos	160	1.110.693
Pagares	88.467.685	60.561.310
Banco-Efectivo	254.357	1.053.566
Total Pasivo	35.743.225	28.332.196

Gestión de Riesgo de Capital

El capital del Fondo, está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminución de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El objetivo del Fondo, es salvaguardar la capacidad del mismo, con el objetivo de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital y así apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°5 – Juicios y Estimaciones Contables

1. Estimaciones contables críticas.

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados.

Como estimación contable, los gastos de cargo del Fondo se provisionarán diariamente de acuerdo al presupuesto mensual de gastos del Fondo elaborado por la Administradora, dicho presupuesto es elaborado en relación a las estimaciones de los gastos indicados en su Reglamento Interno, que a su juicio estimen necesario para el correcto funcionamiento de las actividades del Fondo.

2. Juicios Contables.

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al “input” o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3.

De acuerdo a las estimaciones y juicios realizados, los activos se clasifican de la siguiente forma:

Monto Valorizado (%) Marzo 2020				
Activo Financiero	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°5 – Juicios y Estimaciones Contables, continuación

Monto Valorizado (%) Marzo 2019				
Activo Financiero	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-

En particular, la información sobre las áreas significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los Estados Financieros descritos en las políticas de los siguientes rubros:

- Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones (ver Nota 12).
- Instrumentos financieros en derivados afectos a contabilidad de cobertura (ver Nota 17).
- Instrumentos financieros a Valor Razonable con efecto en Resultados (ver Nota 6).

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio en los Estados Financieros futuros.

2.1 Moneda funcional.

La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°6 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

6.1 Composición de la cartera

Instrumento	Al 31-03-2020				Al 31-12-2019			
	Nacional	Extranjero	Total	Total activos	Nacional	Extranjero	Total	Total activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2 Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2019 al 31-12-2019
	M\$	M\$
Utilidad realizada:		
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Utilidad no realizada:		
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Totales	-	-

Movimiento de activos financieros a valor razonable por resultados	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo al inicio de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Compra de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Venta de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Mayor/menor valor en cuotas de Fondos mutuos	-	-
Saldo final de cuotas de Fondos mutuos	-	-

NOTA N°7 – Efectivo y equivalente al efectivo

7. La composición del rubro al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Banco BICE	19.955	19.955
Banco BCI	220.969	230.413
Banco Security	2.568	3.444
Cuenta Gestión LV	10.865	2.625
Fondos Mutuos	160	8.128.578
Totales	254.517	8.385.015

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°8 – Activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

8.1 Composición del rubro

Instrumento	31-03-2020		31-12-2019	
	Valor razonable M\$	Total de activos %	Valor razonable M\$	Total de activos %
NO HAY INFORMACION	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-

8.2 Movimiento de los activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en otros Resultados integrales:

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Movimientos de valores razonables	-	-
Saldo final	-	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°9 – Activos financieros a costo amortizado

9.1 Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 los activos financieros a costo amortizados son los siguientes:

Instrumento	Al 31-03-2020				Al 31-12-2019			
	Nacional	Extranjero	Total	Total activos	Nacional	Extranjero	Total	Total activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	%
Pagaré	88.467.685	-	88.467.685	43,3129%	79.324.973	-	79.324.973	38,9411%
Totales	88.467.685	-	88.467.685	43,3129%	79.324.973	-	79.324.973	38,9411%

9.2 Efectos en resultados

Otros cambios netos a costo amortizado sobre activos financieros a costo amortizado	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2019 al 31-12-2019
	M\$	M\$
Utilidad realizada:		
Intereses Percibidos	-	155.055
Utilidad no realizada:		
Intereses Devengados	1.783.067	4.246.266
Totales	1.783.067	4.401.321

9.3 Movimiento de los activos financieros a costo amortizado

Movimiento de activos financieros a costo amortizado por resultados	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo al inicio de cuotas	79.324.973	46.318.159
Compra	7.359.645	34.121.509
Venta	-	(5.516.016)
Intereses	1.783.067	4.401.321
Saldo final	88.467.685	79.324.973

9.4 Movimiento de la provisión por deterioro de los activos financieros a costo amortizado

No existen pérdidas por deterioro reconocidas en el período.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 de marzo de 2020 y 2019 (En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°10 – Inversiones valorizadas por el método de la participación

10.1 Composición del rubro

La composición de este rubro es la siguiente:

31.03.2020

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje de participación		Activos Corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Total resultados	Valor de Cotización Bursátil
				capital	votos											
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.146.937-1	LV-Patio Renta Inmobiliaria I SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	18.356.445	53.762.580	72.119.025	59.284.519	2.441.839	61.726.358	10.392.667	1.633.979	(1.436.964)	197.015	
76.830.092-5	LV-Patio Renta Inmobiliaria II SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	2.512.572	4.927.822	7.440.393	6.229.015	-	6.229.015	1.211.378	4.805	(156.603)	(151.798)	
76.247.365-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria III SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	8.396.048	196.664.318	205.060.367	42.877.803	112.596.976	155.474.778	49.585.588	5.457.481	(4.377.982)	1.079.499	
76.214.236-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria IV SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	701.118	13.409.549	14.110.667	12.676.782	276.329	12.953.110	1.157.556	359.742	(266.350)	93.392	
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	913.757	15.477.638	16.391.395	3.877.869	8.564.195	12.442.064	3.949.331	485.002	(374.054)	110.949	
76.254.589-6	LV-Patio Renta Inmobiliaria VI SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	700.987	21.513.926	22.214.914	3.031.516	12.158.771	15.190.287	7.024.627	622.436	(585.991)	36.445	
76.265.394-K	LV-Patio Renta Inmobiliaria VII SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	4.262.188	76.258.179	80.520.367	10.005.714	46.633.304	56.639.018	23.881.350	2.277.254	(1.623.984)	653.271	
76.213.807-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria Puerto Montt S.A.	CLP	Chile	50,00%	50,00%	711.606	8.499.315	9.210.921	336.960	6.478.388	6.815.348	2.395.573	506.266	(501.400)	4.866	
76.182.414-7	Inmobiliaria Y Constructora Alonso de Cordova SpA	CLP	Chile	50,00%	50,00%	2.021.016	53.849.081	55.870.097	10.098.591	33.848.493	43.947.084	11.923.014	1.228.861	(1.543.988)	(315.127)	
76.185.398-8	AURUS CIUDAD EMPRESARIAL SPA	CLP	Chile	50,00%	50,00%	12.868	17.693	30.562	10.618	9.311	19.929	10.633	4.690	(11.776)	(7.086)	
TOTALES	-	-	-	-	-	38.588.605	444.380.101	482.968.708	148.429.387	223.007.606	371.436.991	111.531.717	12.580.516	(10.879.092)	1.701.426	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°10 – Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

31.12.2019

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País origen	Porcentaje de participación		Activos Corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Total resultados	Valor de Cotización Bursátil
				capital	votos											
				M\$	M\$											
76.146.937-1	LV-Patio Renta Inmobiliaria I SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	18.260.676	53.010.794	71.271.470	32.900.197	27.874.384	60.774.581	10.496.889	7.035.885	(5.498.186)	1.537.699	
76.830.092-5	LV-Patio Renta Inmobiliaria II SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	2.550.077	4.923.017	7.473.094	5.886.532	223391	6.109.923	1.363.171	178198	(530.117)	(351.919)	
76.247.365-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria III SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	6.850.106	193.139.987	199.990.093	3.393.215	148.471.798	151.865.013	48.125.080	19.282.383	(14.680.797)	4.601.586	
76.214.236-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria IV SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	930.178	13.284.071	14.214.249	12.461.863	244.899	12.706.762	1.507.487	1.229.810	(897.405)	332.405	
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	748.998	15.304.410	16.053.408	1.437.189	10.777.837	12.215.026	3.838.382	3.280.452	(1.941.113)	1.339.339	
76.254.589-6	LV-Patio Renta Inmobiliaria VI SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	892.074	21.354.499	22.246.573	1.224.147	13.984.243	15.208.390	7.038.183	7.807.998	(3.126.314)	4.681.684	
76.265.394-K	LV-Patio Renta Inmobiliaria VII SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	4.263.614	76.106.402	80.370.016	2.397.371	52.966.964	55.364.335	25.005.681	23.307.894	(10.303.360)	13.004.534	
76.213.807-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria Puerto Montt S.A.	CLP	Chile	50,00%	50,00%	631.217	8.489.556	9.120.773	193.019	6.537.047	6.730.066	2.390.707	1.078.124	(748.431)	329.693	
76.182.414-7	Inmobiliaria Y Constructora Alonso de Cordova SpA	CLP	Chile	50,00%	50,00%	2.152.109	52.937.651	55.089.760	9.815.967	33.035.652	42.851.619	12.238.141	10.841.178	(4.947.086)	5.894.092	
76.185.398-8	AURUS CIUDAD EMPRESARIAL SPA	CLP	Chile	50,00%	50,00%	20.899	17.677	38.576	11.555	9.302	20.857	17.719	152.815	(231.495)	(78.680)	
TOTALES		-	-	-	-	37.299.948	438.568.064	475.868.012	69.721.055	294.125.517	363.846.572	112.021.440	74.194.737	(42.904.304)	31.290.433	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°10 – Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

10.2 Movimientos durante el período

31-03-2020

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados			Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre M\$
					Resultados de la Empresa	Resultado para el Fondo	Resultado por Venta				
76.146.937-1	LV-Patio Renta Inmobiliaria I SpA	10.496.889	100,00%	100,00%	197.015				-	(301.237)	10.392.667
76.830.092-5	LV-Patio Renta Inmobiliaria II SpA	1.363.177	100,00%	100,00%	-151.799				-	-	1.211.378
76.247.365-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria III SpA	48.125.080	100,00%	100,00%	1.079.499				-	381.009	49.585.588
76.214.236-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria IV SpA	1.507.487	100,00%	100,00%	93.392				-	(443.323)	1.157.556
76.213.807-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria Puerto Montt S.A.	1.195.354	50,00%	50,00%	2.432				-	-	1.197.786
76.185.398-8	Aurus Ciudad Empresarial SpA.	8.860	50,00%	50,00%	-3.544				-	-	5.316
76.182.414-7	Inmobiliaria Y Constructora Alonso de Cordova SpA	6.119.071	50,00%	50,00%	-157.564				-		5.961.507
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SpA	3.838.382	100,00%	100,00%	110.949				-	-	3.949.331
76.254.589-6	LV-Patio Renta Inmobiliaria VI SpA	7.038.182	100,00%	100,00%	36.445				-	(50.000)	7.024.627
76.265.394-K	LV-Patio Renta Inmobiliaria VII SpA	25.005.681	100,00%	100,00%	653.271				-	(1.777.602)	23.881.350
		104.698.162			32.863.501	4.083.588	10.246.199	918.285	(17.162.116)	(2.191.153)	104.698.162

Nota: El cuadro incorpora el menor valor asociado a las inversiones y los impuestos diferidos.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°10 – Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

10.2 Movimientos durante el período, continuación

31-12-2019

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados			Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre M\$
					Resultados de la Empresa	Resultado para el Fondo	Resultado por Venta				
76.146.937-1	LV-Patio Renta Inmobiliaria I SpA	8.237.245	100,00%	100,00%	1.537.698	1.341.359	-	918.285	-	-	10.496.889
76.830.092-5	LV-Patio Renta Inmobiliaria II SpA	1.715.095	100,00%	100,00%	(351.918)	(351.918)	-	-	-	-	1.363.177
76.247.365-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria III SpA	45.343.116	100,00%	100,00%	4.601.586	2.781.964	-	-	-	-	48.125.080
76.214.236-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria IV SpA	1.256.349	100,00%	100,00%	332.405	251.138	-	-	-	-	1.507.487
76.213.807-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria Puerto Montt S.A.	1.030.507	50,00%	50,00%	329.693	164.847	-	-	-	-	1.195.354
76.185.398-8	Aurus Ciudad Empresarial SpA.	48.200	50,00%	50,00%	(78.681)	(39.341)	-	-	-	-	8.860
76.187.012-2	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.	17.162.116	0,00%	0,00%	-	-	10.246.199	-	(17.162.116)	-	-
76.182.414-7	Inmobiliaria Y Constructora Alonso de Cordova SpA	5.852.322	50,00%	50,00%	5.894.093	330.191	-	-	-	(63.442)	6.119.071
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SpA	4.222.639	100,00%	100,00%	1.339.340	(384.257)	-	-	-	-	3.838.382
76.254.589-6	LV-Patio Renta Inmobiliaria VI SpA	7.160.982	100,00%	100,00%	4.681.683	(122.800)	-	-	-	-	7.038.182
76.265.394-K	LV-Patio Renta Inmobiliaria VII SpA	24.869.930	100,00%	100,00%	13.004.534	135.751	-	-	-	-	25.005.681
76.899.588-5	Inversiones Mañío SpA	(40.096)	0,00%	0,00%	1.573.068	(23.346)	-	-	-	63.442	0
		116.858.405			32.863.501	4.083.588	10.246.199	918.285	(17.162.116)	-	104.698.162

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°11 – Propiedades de Inversión

De acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.712 antes mencionada, los Fondos de inversión no podrán invertir directamente en propiedades de inversión. Por este motivo el Fondo desarrolla el negocio de renta inmobiliaria por los vehículos de inversión señalados en la Nota 10.

NOTA N°12 – Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

12.1 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones no corrientes

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldos de precio por cobrar LV-Patio Renta Inmobiliaria I SpA	-	-
Subtotales (-)	-	-
Provisión por riesgo de crédito	-	-
Totales	-	-

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones no corrientes, dado que los saldos vencen a muy corto plazo.

12.2 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes

Al cierre de los presentes estados financieros no existen cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes.

12.3 Cuentas y documentos por pagar por operaciones corrientes y no corrientes

Cuentas y documentos por pagar por operaciones corrientes

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Honorarios por pagar	-	1.582
Proveedores	6.792	78.634
Acreedores Varios	-	33.801
Ingresos Anticipados por Factura	-	-
Cuenta por pagar empresa relacionada	-	500
Totales	6.792	114.517

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°12 – Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

Cuentas y documentos por pagar por operaciones no corrientes

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
NO HAY INFORMACION	-	-
Totales	-	-

Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en Pesos Chilenos.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°13 – Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

13.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

	31-03-2020		31-12-2019	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Préstamos bancarios	31.414.533	-	31.203.709	-
Totales	31.414.533	-	31.203.709	-

13.2 Préstamos bancarios – desglose de monedas y vencimientos

(a) Préstamos bancarios corrientes al 31-03-2020 y 31-12-2019

2020

País	Nombre acreedor	Moneda	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Saldos Corrientes en M\$ Vencimiento			Total corriente 2020
						Hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
CL	SECURITY	UF	1,77%	1,77%	SI	-	31.414.533	-	31.414.533
Totales						-	31.414.533	-	31.414.533

2019

País	Nombre acreedor	Moneda	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Saldos Corrientes en M\$ Vencimiento			Total corriente 2019
						Hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
CL	SECURITY	UF	1,77%	1,77%	SI	-	31.203.709	-	31.203.709
Totales						-	31.203.709	-	31.203.709

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°13 – Préstamos, continuación

(b) Préstamos bancarios no corrientes al 31-12-2019 y 31-12-2018

31-03-2020												
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Saldos no corrientes en M\$ Vencimiento					Total no corriente
							1 Hasta 2 años	2 Hasta 3 años	3 Hasta 5 años	5 Hasta 10 años	10 o Más años	03-2020
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales							-	-	-	-	-	-
31-12-2019												
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Saldos no corrientes en M\$ Vencimiento					Total no corriente
							1 Hasta 2 años	2 Hasta 3 años	3 Hasta 5 años	5 Hasta 10 años	10 o Más años	12-2019
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales							-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°14 – Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

14.1 Otros documentos y cuentas por cobrar corrientes

No se registran otros documentos y cuentas por pagar al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

14.2 Otros documentos y cuentas por cobrar no corrientes

No se registran otros documentos y cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

14.3 Otros documentos y cuentas por pagar

Al cierre de los presentes estados financieros no existen saldos en otros documentos y cuentas por pagar.

NOTA N°15 – Otros activos y otros pasivos

15.1 Otros activos corrientes

Composición del saldo:

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Amortización Crédito	-	133.678
Impuesto al valor agregado	-	-
Totales	-	133.678

15.2 Otros activos no corrientes

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Plusvalía Acciones I. Y C. Coronel	64.226	64.226
Plusvalía Acciones Rentas Patio V SPA	11.099.064	11.099.064
Totales	11.163.290	11.163.290

Detalle Plusvalía

Rut	Sociedad	Fecha Compra	Patrimonio Total (M\$)	% Part	Patrimonio Adquirido (M\$)	PPA (M\$)	Patrimonio Ajustado (M\$)	Precio de Compra (M\$)	Plusvalía (Goodwill Negativo) (M\$)
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SpA	02-10-2018	1.871.691	100%	1.871.691	1.723.596	3.595.287	3.659.513	64.226
76.265.394-K	LV-Patio Renta Inmobiliaria VII SpA	27-12-2018	12.980.761	100%	12.980.761	11.889.169	24.869.930	35.968.994	11.099.064
	Total		14.852.452		14.852.452	13.612.765	28.465.218	39.628.507	11.163.290

(*) PPA: Purchase Price Allocation.

Al 31 de diciembre de 2019, se solicitó a la sociedad BDO Consulting SPA el análisis de deterioro de Goodwill para el Fondo LV-Patio Renta Inmobiliaria I, acorde a los requisitos establecidos por la NIC 36 para evaluar el deterioro perteneciente a los activos con vida útil indefinida. Dando como resultado que no existen indicios de deterioro.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°15 – Otros activos y otros pasivos, continuación

15.3 Otros pasivos corrientes y no corrientes

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Otros	4.259	248
Totales	4.259	248

NOTA N°16 – Intereses y Reajustes

16.1 Intereses

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Títulos de deuda a costo amortizado con efecto en resultados:		
A costo amortizado con efecto en resultados	1.783.067	4.401.321
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Intereses por cuentas por cobrar por operaciones	-	-
Totales	1.783.067	4.401.321

16.2 Ingresos por Dividendos

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Ingresos por dividendos	3.070.925	3.706.199

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°17 – Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

17.1 Composición

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el fondo no mantiene contratos vigentes designados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene tampoco hay porción inefectiva que surja de las coberturas de valor razonable.

17.2 Coberturas

El Fondo mantiene contratos de instrumentos financieros derivados para efectos de cubrir riesgos de tasa de interés. Dichos instrumentos han sido designados como contratos de cobertura de partidas existentes y han sido valorizados y contabilizados de acuerdo a lo definido en la nota de criterios contables.

El Fondo mantiene posiciones en instrumentos derivados como parte de su estrategia global de Administración de riesgos financieros y sólo se han clasificado como cobertura contable los instrumentos derivados definidos a continuación.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°17 – Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura, continuación

17.3 Detalle de partidas cubiertas

Tipo de cobertura	Objetos de cobertura				Instrumentos de cobertura		
	Clasificación	Grupo	Tipo	Valor libro M\$	Grupo	Tipo	Valor M\$
-	-	-	-	-	-	-	-

NOTA N°18 – Cuotas Emitidas

El Fondo al 31 de marzo de 2020 y 2019 tiene 5.000.000 de cuotas emitidas.

Las cuotas suscritas y pagadas al 31 de marzo de 2020 y 2019 ascienden a 5.925.114 y 5.001.228 respectivamente.

El valor cuota al 31 de marzo de 2020 y 2019 asciende a \$ 28.439,8537 y a \$ 29.044,2612 respectivamente. El Fondo al 31 de marzo de 2020 y 2019 no mantiene cuotas de propia emisión.

18.1 Al 31 de marzo de 2020

Fecha	Emisión vigente	Suscritas	Pagadas	Total
30-11-2018	5.000.000	5.925.114	5.925.114	5.925.114

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°18 – Cuotas Emitidas, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio	5.953.712	5.953.712
Colocaciones del período	-	-
Transferencias	-	-
Disminuciones	(28.598)	(28.598)
Saldo al cierre cuotas suscritas y pagadas	5.925.114	5.925.114
Recompra Cuotas Fondo *		
Total cuotas suscritas y pagadas en poder de terceros.	5.925.114	5.925.114

* El Fondo al cierre de los presentes estados financieros no ha adquirido cuotas de propia emisión.

18.2 Al 31 de marzo de 2019

Fecha	Emisión vigente	Suscritas	Pagadas	Total
30.11.2018	5.000.000	5.001.228	5.001.228	5.001.228

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio	5.001.040	5.001.040
Colocaciones del período	188	188
Transferencias	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo al cierre cuotas suscritas y pagadas	5.001.228	5.001.228
Recompra Cuotas Fondo *	-	-
Total cuotas suscritas y pagadas en poder de terceros.	5.001.228	5.001.228

18.3 Composición por series de cuotas

El Fondo está formado por una serie única de cuotas.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°19 – Reparto de beneficios a los aportantes

De acuerdo a lo establecido en el reglamento interno del Fondo, éste repartirá como dividendo al menos el 90% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio. Se entenderá por tal, la cantidad que resulte de restar a la suma de las utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período. Asimismo, el Fondo podrá repartir todo o parte de la utilidad que dé cuenta el balance aprobado por la asamblea ordinaria de aportantes.

A continuación, se detalla el monto de dividendos distribuidos por cuota durante el período terminado el 31 de marzo de 2020:

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$ Serie única	Monto total distribuido M\$ Serie única	Tipo de dividendo
28 de enero de 2020	128,0000	758.415	Provisorio
27 de febrero de 2019	128,0000	758.415	Provisorio
27 de marzo de 2019	128,0000	758.414	Provisorio
Totales		2.275.244	

A continuación, se detalla el monto de dividendos distribuidos por cuota durante el período terminado el 31 de diciembre de 2019:

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$ Serie única	Monto total distribuido M\$ Serie única	Tipo de dividendo
30 de enero de 2019	124,0000	620.129	Provisorio
27 de febrero de 2019	124,0000	620.129	Provisorio
27 de marzo de 2019	2.608,2594	13.044.017	Provisorio
29 de abril de 2019	125,0000	625.154	Provisorio
30 de mayo de 2019	346,7245	1.734.048	Provisorio
27 de junio de 2019	125,0000	744.212	Provisorio
29 de julio de 2019	126,0000	750.168	Provisorio
27 de agosto de 2019	126,0000	750.168	Provisorio
30 de septiembre de 2019	126,0000	750.168	Provisorio
24 de octubre de 2019	127,0000	756.121	Provisorio
22 de noviembre de 2019	127,0000	756.121	Provisorio
12 de diciembre de 2019	240,9059	1.434.285	Provisorio
20 de diciembre de 2019	127,0000	756.121	Provisorio
Totales		23.340.842	

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°20 – Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,61%	(4,05)%	19,01%
Real	(0,30)%	(7,40)%	12,90%

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando, al valor libro de la cuota, los dividendos pagados en el período informado, como se muestra en el siguiente cuadro:

		Rentabilidad Nominal (\$ CLP)		
		Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A)	Valor libro cuota al 31.03.2020	28.440	28.440	28.440
B)	Dividendos por cuota pagados en el período	256	1.929	6.186
C)	Valor al Cierre más dividendo (A + B)	28.696	30.369	34.626
D)	Valor libro al inicio del período	28.522	31.651	29.094
	Rentabilidad = (C / D - 1)	0,61%	(4,05)%	19,01%

		Rentabilidad Real (UF)		
		Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A)	Valor libro cuota al 31.03.2020	0,9990	0,9990	0,9990
B)	Dividendos por cuota pagados en el período	0,0045	0,0642	0,2191
C)	Valor al Cierre más dividendo (A + B)	1,0035	1,0632	1,2181
D)	Valor libro al inicio del período	1,0065	1,1482	1,0789
	Rentabilidad = (C / D - 1)	(0,30)%	(7,40)%	12,90%

NOTA N°21 – Excesos de Inversión

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantenía excesos de inversión.

NOTA N°22 – Gravámenes y prohibiciones

Al cierre de este ejercicio los activos inmobiliarios se encuentran bajo la propiedad de sus vehículos de inversión, por lo que el Fondo no tiene activos para entregar directamente en garantía.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°23 – Partes Relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

23.1 Remuneración por Administración

El Fondo es administrado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”), una sociedad constituida en Chile. La Administradora recibe a cambio, por concepto de remuneración Fija por la Administración del Fondo un doceavo del 1,19% del valor total de los aportes suscritos y pagados, expresados en Unidades de Fomento, calculados al último día hábil del mes anterior, IVA incluido.

Adicionalmente, la Administradora tendrá derecho, con cargo del Fondo, a una remuneración variable anual que será equivalente al 23,8%, IVA incluido, calculado sobre la suma del monto de los dividendos que hayan sido puestos a disposición de los Aportantes en el respectivo ejercicio más el monto de la propia remuneración variable, que excedan de una rentabilidad real del 5% anual, calculada sobre el 100% de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento.

Para efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del I.V.A. vigente a la fecha del depósito del presente Reglamento Interno en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos”, que al efecto lleva la Comisión, es de un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refiere el presente numeral 3.1 se actualizarán según la variación que experimente el I.V.A., de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno.

	Al 31 de marzo de 2020 M\$	Al 31 de marzo de 2019 M\$
Remuneración por administración del ejercicio.	540.533	378.249

Adeudándose:

	Al 31 de marzo de 2020 M\$	Al 31 de diciembre de 2019 M\$
Remuneración por pagar a Larraín Vial Activos S.A. Adm. General de Fondos	4.317.394	4.316.383

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°23 – Partes Relacionadas, continuación

23.2 Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de Administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020:

Tenedor	31-12-2019 %	N° de Cuotas 2019	N° Cuotas adquiridas	N° Cuotas vendidas	N° de Cuotas al 31-12-2019	Monto final M\$	31-12-2019 %
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,3742%	22.281	-	(2.008)	20.273	576.561	0,3422%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador							

Por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019:

Tenedor	31-12-2018 %	N° de Cuotas 2018	N° Cuotas adquiridas	N° Cuotas vendidas	N° de Cuotas al 31-03-2019	Monto final M\$	31-03-2019 %
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,2825%	16.799	662	(396)	17.065	495.640	0,3412%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador							

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°24 – Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12 Ley N°20.712 – Norma de Carácter General N° 325)

2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde-hasta)
Póliza de seguro	Banco ITAU	Banco ITAU	59.894	10 de Enero de 2020 - 10 de Enero de 2021

2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde-hasta)
Póliza de seguro	Banco Scotiabank Chile	Banco Scotiabank Chile	52.257	09 de Enero de 2019 - 10 de Enero de 2020

NOTA N°25 – Otros Gastos de Operación

A continuación, se detalla el monto, en miles de la moneda funcional del Fondo, acumulado en el ejercicio actual, de los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales.

Tipo de gasto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Honorarios profesionales	-	91.695
Auditoría Contable	4.159	10.047
Market Maker	8.103	27.610
Asesoría Legal	4.859	73.152
DCV Registros	2.682	16.268
DCV Valores	298	-
LVA Índices	169	-
Clasificadora de Riesgo	2.681	-
Honorarios por tasación	992	-
Asesoría Tributaria	498	16.062
Otros Gastos	-	4.387
Otras Asesorías	9.484	-
Gastos ITES	9.726	-
Totales	43.651	239.221

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos - M\$)

NOTA N°26 – Información Estadística

A continuación, se presenta información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período que se informa, de acuerdo al siguiente cuadro:

AI 31-03-2020:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota (*) \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.209,4921	27.000,0000	167.144.457	-
Febrero	28.211,2194	25.272,0500	167.154.691	-
Marzo	28.439,8537	19.573,6000	168.509.375	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-

AI 31-12-2019:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota (*) \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	29.607,7527	34.700,0000	148.069.556	53
Febrero	29.602,3146	35.300,0000	148.042.448	46
Marzo	29.044,2612	33.842,0000	145.256.972	52
Abril	28.963,2123	33.940,0000	144.851.629	52
Mayo	28.660,8222	35.000,0000	168.510.473	51
Junio	28.542,7115	35.100,0000	169.935.084	51
Julio	28.455,4511	38.300,0000	169.415.561	53
Agosto	28.477,6402	43.097,0000	169.547.668	55
Septiembre	28.567,8321	39.012,0000	170.084.645	56
Octubre	28.449,1759	34.000,0000	169.378.200	56
Noviembre	28.427,3378	26.950,0000	169.248.182	56
Diciembre	28.247,5850	28.800,0000	168.177.986	56

(*) Corresponde al valor de la última transacción en bolsa del mes.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°27 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

27.1 Información de subsidiarias o filiales

31-12-2019

RUT	Sociedad	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	Porcentaje de participación		Valor Bursatil	Activos Corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total egresos	Resultado del ejercicio
					Capital	Votos											
76.146.937-1	LV-Patio Renta Inmobiliaria I SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	18.356.445	53.762.580	72.119.025	59.284.519	2.441.839	61.726.358	10.392.667	1.633.979	(1.436.964)	197.015
76.830.092-5	LV-Patio Renta Inmobiliaria II SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	2.512.572	4.927.822	7.440.393	6.229.015	-	6.229.015	1.211.378	4.805	(156.603)	(151.798)
76.247.365-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria III SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	8.396.048	196.664.318	205.060.367	42.877.803	112.596.976	155.474.778	49.585.588	5.457.481	(4.377.982)	1.079.499
76.214.236-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria IV SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	701.118	13.409.549	14.110.667	12.676.782	276.329	12.953.110	1.157.556	359.742	(266.350)	93.392
76.213.807-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria Puerto Montt S.A.	CLP	Chile	Asociada	50,00%	50,00%	-	913.757	15.477.638	16.391.395	3.877.869	8.564.195	12.442.064	3.949.331	485.002	(374.054)	110.949
76.185.398-8	Aurus Ciudad Empresarial SpA.	CLP	Chile	Asociada	50,00%	50,00%	-	700.987	21.513.926	22.214.914	3.031.516	12.158.771	15.190.287	7.024.627	622.436	(585.991)	36.445
76.182.414-7	Inmobiliaria Y Constructora Alonso de Cordova SpA	CLP	Chile	Asociada	50,00%	50,00%	-	4.262.188	76.258.179	80.520.367	10.005.714	46.633.304	56.639.018	23.881.350	2.277.254	(1.623.984)	653.271
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SPA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	711.606	8.499.315	9.210.921	336.960	6.478.388	6.815.348	2.395.573	506.266	(501.400)	4.866
76.254.589-6	LV-Patio Renta Inmobiliaria VI SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	2.021.016	53.849.081	55.870.097	10.098.591	33.848.493	43.947.084	11.923.014	1.228.861	(1.543.988)	(315.127)
76.265.394-K	LV-Patio Renta Inmobiliaria VII SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	12.868	17.693	30.562	10.618	9.311	19.929	10.633	4.690	(11.776)	(7.086)
TOTALES					-	-	-	38.588.605	444.380.101	482.968.708	148.429.387	223.007.606	371.436.991	111.531.717	12.580.516	(10.879.092)	1.701.426

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°27 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

31-12-2019

RUT	Sociedad	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	Porcentaje de participación		Valor Bursatil	Activos Corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total egresos	Resultado del ejercicio
					Capital	Votos											
76.146.937-1	LV-Patio Renta Inmobiliaria I SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	18.260.676	53.010.794	71.271.470	32.900.197	27.874.384	60.774.581	10.496.889	7.035.885	(5.498.186)	1.537.699
76.830.092-5	LV-Patio Renta Inmobiliaria II SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	2.550.077	4.923.017	7.473.094	5.886.532	223391	6.109.923	1.363.171	178198	(530.117)	(351.919)
76.247.365-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria III SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	6.850.106	193.139.987	199.990.093	3.393.215	148.471.798	151.865.013	48.125.080	19.282.383	(14.680.797)	4.601.586
76.214.236-8	LV-Patio Renta Inmobiliaria IV SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	930.178	13.284.071	14.214.249	12.461.863	244.899	12.706.762	1.507.487	1.229.810	(897.405)	332.405
76.213.807-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria Puerto Montt S.A.	CLP	Chile	Asociada	50,00%	50,00%	-	748.998	15.304.410	16.053.408	1.437.189	10.777.837	12.215.026	3.838.382	3.280.452	(1.941.113)	1.339.339
76.185.398-8	Aurus Ciudad Empresarial SpA.	CLP	Chile	Asociada	50,00%	50,00%	-	892.074	21.354.499	22.246.573	1.224.147	13.984.243	15.208.390	7.038.183	7.807.998	(3.126.314)	4.681.684
76.182.414-7	Inmobiliaria Y Constructora Alonso de Cordova SpA	CLP	Chile	Asociada	50,00%	50,00%	-	4.263.614	76.106.402	80.370.016	2.397.371	52.966.964	55.364.335	25.005.681	23.307.894	(10.303.360)	13.004.534
76.251.005-7	LV-Patio Renta Inmobiliaria V SPA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	631.217	8.489.556	9.120.773	193.019	6.537.047	6.730.066	2.390.707	1.078.124	(748.431)	329.693
76.254.589-6	LV-Patio Renta Inmobiliaria VI SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	2.152.109	52.937.651	55.089.760	9.815.967	33.035.652	42.851.619	12.238.141	10.841.178	(4.947.086)	5.894.092
76.265.394-K	LV-Patio Renta Inmobiliaria VII SpA	CLP	Chile	Subsidiaria	100,00%	100,00%	-	20.899	17.677	38.576	11.555	9.302	20.857	17.719	152.815	(231.495)	(78.680)
TOTALES		-	-	-	-	-	-	37.299.948	438.568.064	475.868.012	69.721.055	294.125.517	363.846.572	112.021.440	74.194.737	(42.904.304)	31.290.433

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°27 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

27.2 Juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen juicios o contingencias que afecten a las subsidiarias o filiales del Fondo.

27.3 Operaciones discontinuadas

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen operaciones discontinuadas que afecten a las subsidiarias del Fondo, de acuerdo a lo establecido en IFRS 5.

27.4 Sanciones

No se han cursado sanciones de ninguna naturaleza a la Sociedad Administradora, a sus directores ni administradores.

No se han cursado sanciones de ninguna naturaleza a las sociedades subsidiarias del Fondo.

NOTA N°28 – Valor económico de la cuota

Al cierre de los presentes estados financieros el Fondo no ha efectuado valorizaciones económicas a sus inversiones que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado.

NOTA N°29 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondo de inversión

A la fecha de los presentes Estados Financieros, los Fondos administrados por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos no presentan en su conjunto inversiones en Cuotas de Fondos de Inversión provenientes de un mismo emisor.

Nombre Emisor	Nemotécnico	Monto Total Invertido (M\$)	% Total inversión Emisor	LV Patio Renta Inmobiliaria I		LV Patio Renta Inmobiliaria I	
				Monto Inversión (M\$)	% Inversión del Emisor	Monto Inversión (M\$)	% Inversión Emisor
-	-	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°30 – Custodia de Valores

Los activos financieros del Fondo que permanecen en custodia externa según el siguiente detalle:

Al 31 de marzo de 2020:

Entidades	Custodia nacional			Custodia extranjera		
	Monto custodiado M\$	% sobre total de Inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado M\$	% sobre total de Inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del Fondo
Servicios Corporativos Spa	88.467.685	100,0000%	43,3129%	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
DCV	-	-	-	-	-	-
Total cartera de Inversiones en custodia	87.453.551	100,0000%	43,3129%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

Entidades	Custodia nacional			Custodia extranjera		
	Monto custodiado M\$	% sobre total de Inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado M\$	% sobre total de Inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del Fondo
Servicios Corporativos Spa	79.324.973	90,7053%	38,9411%	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
DCV	8.128.578	9,2947%	3,9904%	-	-	-
Total cartera de Inversiones en custodia	87.453.551	100,0000%	42,9315%	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°31 – Sanciones

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, ni la Sociedad Administradora, ni el Fondo han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA N°32 – Hechos Posteriores

Con fecha 22 de mayo, se informa a la Comisión para el Mercado Financiero como hecho esencial que en sesión de Directorio celebrada el día 22 de mayo de 2020, se acordó la distribución de un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, por la cantidad total de \$764.339.706, con cargo a las utilidades del ejercicio 2020 del Fondo.

Asimismo, se informa que el pago del dividendo señalado se efectuará a partir del día 28 de mayo de 2020 en las oficinas de la Sociedad Administradora, ubicadas en Avenida El Bosque Norte N° 0177, piso 3, Las Condes, Santiago, de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas, a los Aportantes que se encuentren inscritos en el registro respectivo al 5° día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de cuotas de que sean titulares a esa fecha.

Con fecha 12 de mayo de 2020 se informa a la Comisión para el Mercado Financiero “CMF” que en sesión de directorio de la Administradora del Fondo celebrada con fecha 11 de mayo, se acordó citar a Asamblea Ordinaria de Aportantes para el día miércoles 27 de mayo de 2020, a las 12:30 horas, y a Asamblea Extraordinaria de Aportantes a celebrarse inmediatamente a continuación, ambas en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Avenida El Bosque Norte 0177, comuna de Las Condes, Santiago, según el siguiente detalle:

Las materias a tratar en la **Asamblea Ordinaria de Aportantes** serán las siguientes:

- a) Aprobación de la cuenta anual y de los estados financieros del Fondo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019;
- b) Elección de los miembros del Comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
- c) Aprobación del presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia;
- d) Designación anual de la empresa de auditoría externa de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia;
- e) Designación de peritos o valorizadores independientes que puedan requerirse para efectos de valorizar las inversiones del Fondo; y
- f) Cualquier otro asunto o interés común de los aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°32 – Hechos Posteriores, continuación

En **Asamblea Extraordinaria de Aportantes** se tratarán las siguientes materias:

a) Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo:

- i. Modificación de las Secciones 2.3.2 y 2.3.3 referentes a la Política de Liquidez y Endeudamiento, con el objeto de aumentar el límite de endeudamiento del Fondo de un 50% de su patrimonio a un 100% de su patrimonio;
- ii. Modificación a las Secciones 4.1.3.1, 4.1.3.2 y 4.1.5.1, referentes a los términos y condiciones para rescates parciales de cuotas, con el objeto de aclarar los periodos en que dichos rescates son posibles y la forma en que los aportantes deben comunicar a la Administradora su intención de rescate;
- iii. Modificación de las Secciones 6.2 y 6.3, referidas al cálculo del valor contable del Fondo, con el objeto de extender el plazo para informar a los inversionistas y al público en general, el valor contable del patrimonio del Fondo y el número total de cuotas en circulación al 31 de diciembre de cada año, el cual de manera excepcional podría informarse hasta el 31 de marzo del año inmediatamente siguiente;

b) Modificar el acuerdo de aumento de capital adoptado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día 30 de noviembre de 2018, con el objeto de permitir que las cuotas emitidas en virtud de dicho aumento y que se encuentren pendientes de colocación, se puedan colocar al último valor cuota que se encuentre disponible para el público, o bien, a aquel valor distinto que pueda determinar la Administradora en atención al mejor interés del Fondo y sus aportantes, manteniendo todas las demás condiciones de dicho aumento de capital inalteradas; y

c) Adoptar los demás acuerdos necesarios para materializar los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

DERECHO A PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA

Tendrán derecho a participar en la Asamblea, los Aportantes que se encuentren inscritos en el Registro de Aportantes en la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de su celebración.

SISTEMA DE PARTICIPACIÓN Y VOTACIÓN A DISTANCIA EN ASAMBLEA DE APORTANTES.

En consideración a las restricciones impuestas por las autoridades nacionales respecto del desplazamiento y reuniones de personas, y teniendo presente lo establecido en la Norma de Carácter General N° 435 de la Comisión para el Mercado Financiero y sus Oficios Circulares N° 1.141 y 1.149, la Administradora ha puesto a disposición de los señores aportantes medios tecnológicos para efectos de que puedan participar y votar en las Asambleas.

Con fecha 23 de abril, se informa a la Comisión para el Mercado Financiero como hecho esencial que en sesión de Directorio celebrada el día 22 de abril de 2020, se acordó la distribución de un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, por la cantidad total de \$764.339.706, con cargo a las utilidades del ejercicio 2020 del Fondo.

Asimismo, se informa que el pago del dividendo señalado se efectuará a partir del día 30 de abril de 2020 en las oficinas de la Sociedad Administradora, ubicadas en Avenida El Bosque Norte N° 0177, piso 3, Las Condes, Santiago, de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas, a los Aportantes que se encuentren inscritos en el registro respectivo al 5° día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de cuotas de que sean titulares a esa fecha.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°32 – Hechos Posteriores, continuación

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financieros o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2020 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros (20 de mayo de 2020), que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°33 – Estados Complementarios

Resumen de la cartera de Inversiones

Descripción	Monto Invertido		Monto total M\$	Invertido sobre activo del Fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	104.367.108	-	104.367.108	51,0971%
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	88.467.685	-	88.467.685	43,3129%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-
Totales	192.834.793	-	192.834.793	94,4100%

(*) Cifras en miles de la moneda funcional del Fondo, sin decimales.

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°33 – Estados Complementarios (continuación)

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.070.925	11.073.282
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	10.246.199
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	5.116
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	3.070.925	821.967
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes Raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras Inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIÓN	(692.590)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(331.054)	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras Inversiones y operaciones	(361.536)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.783.067	548.511
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	11.793
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	299
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.783.067	536.419
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras Inversiones y operaciones	-	-

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°33 – Estados Complementarios (continuación)

Estado de resultado devengado y realizado, continuación

GASTOS DEL EJERCICIO	(750.745)	(824.697)
Gastos financieros	(166.561)	(256.332)
Comisión de la sociedad administradora	(540.533)	(378.249)
Remuneración del comité de vigilancia	-	(1.240)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(43.651)	(188.876)
Otros Gastos	-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	9.565	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	3.420.222	10.797.096

FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°33 – Estados Complementarios (continuación)

Estado de utilidad para la distribución de dividendos Fondo individual

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	1.627.590	10.248.585
Utilidad (pérdida) neta realizada de Inversiones	3.070.925	11.073.282
Pérdida no realizada de Inversiones (menos)	(692.590)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(750.745)	(824.697)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.275.244)	(14.284.275)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(18.919.907)	(2.107.682)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(18.919.907)	(2.107.682)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(18.919.907)	(5.972.517)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	3.864.835
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(19.567.561)	(6.143.372)