

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

Al 31 de marzo de 2021

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

CONTENIDO

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Flujos de Efectivo
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas explicativas 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 PATIO OFICINAS I

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2021

Activos	Nota	31-03-2021 M\$
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	15.620
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	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar	14.1	-
Otros activos	15.1	-
Total activo corriente		15.620
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		5.296.272
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	7.693.018
Propiedades de inversión		-
Otros activos	15.2	1.565.393
Total activo no corriente		14.554.683
Total activos		14.570.303

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2021

Pasivos y patrimonio	Nota	31-03-2021
		M\$
Pasivo corriente:		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos	13.1	-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12.3	-
Remuneraciones sociedad administradora	23	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	15.3	107.909
Total pasivo corriente		<u>107.909</u>
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		<u>-</u>
Patrimonio neto:		
Aportes		8.648.359
Otras reservas		970.666
Resultados acumulados		4.758.019
Resultado del ejercicio		261.639
Dividendos provisorios		<u>(176.289)</u>
Total patrimonio neto		<u>14.462.394</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>14.570.303</u>

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

	Nota	26-02-2021 31-03-2021
		M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:		
Intereses y reajustes	16.1	53.053
Ingreso por dividendos	16.2	-
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	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	6.2	-
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		159.061
Otros		56.985
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		<u>269.099</u>
Gastos:		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia		-
Comisión de Administración	23	-
Honorarios por custodia y Administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	25	(7.460)
Total gastos de operación		<u>(7.460)</u>
Utilidad de la operación		-
Costos financieros:		
Utilidad antes de impuesto		-
Impuesto a las ganancias		-
Resultado del ejercicio		<u>261.639</u>
Otros resultados integrales:		
Cobertura de flujo de caja		-
Ajustes por conversión		-
Total de otros resultados integrales		<u>-</u>
Total resultado integral		<u><u>261.639</u></u>

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

31.03.2021

	Aportes M\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados M\$	Resultado del Año M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio	8.648.359	-	-	-	970.666	970.666	3.105.783	2.510.371	(858.135)	14.377.044
Trasposos	-	-	-	-	-	-	1.652.236	(2.510.371)	858.135	-
Subtotal	8.648.359	-	-	-	970.666	970.666	4.758.019	-	-	14.377.044
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(176.289)	(176.289)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	261.639	-	261.639
- Otros Resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	8.648.359	-	-	-	970.666	970.666	4.758.019	261.639	(176.289)	14.462.394

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

Estados de Flujo de Efectivo
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (En miles de Pesos – M\$)

	Nota	01-01-2021 31-03-2021 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Compra de activos financieros	(9.3)	-
Venta de activos financieros	(9.3)	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(340.776)
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		530.634
Flujo neto originado por actividades de la operación		189.858
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Aportes		-
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		(176.289)
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(176.289)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo		13.569
Saldo inicial de efectivo y equivalente al efectivo		2.051
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalente al efectivo		-
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	(7)	15.620

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general.

Fondo de Inversión Patio Oficinas I (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 objetivo del Fondo será invertir, por medio de la inversión en acciones, derechos o en instrumentos de deuda de sociedades inmobiliarias (en adelante las "Sociedades Inmobiliarias") que inviertan directa o indirectamente en el negocio inmobiliario destinado a la renta de oficinas, bodegas y estacionamientos del inmueble ubicado Avenida Apoquindo N°3.247, comuna de las Condes, (en adelante el "Negocio Inmobiliario").

El Fondo, hasta el 26 de febrero de 2021 fue un Fondo de Inversión Privado llamado "Fondo de Inversión Privado Patio Oficinas I" a partir de esta fecha paso a ser un Fondo de Inversión No Rescatable, ajustándose así la nueva normativa aplicable (Ley N°20.712), dicha transformación se acordó en asamblea extraordinaria de aportantes celebrada el 26 de febrero de 2021.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado en la Comisión para el Mercado Financiero el 25 de febrero de 2021.

El Fondo de Inversión Patio Oficinas I es administrado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la "Administradora") conforme a las disposiciones de la Ley N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, en adelante también la "Ley", su Reglamento, Decreto Supremo N°129 de 2014 (en adelante el "Reglamento de la Ley") y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante también la "Comisión").

Con fecha 26 de febrero de 2021, el Fondo inició operaciones.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°1 – Información general, continuación

1.2 Actividad de la Sociedad

Durante el año 2015, el Fondo de Inversión LV-Patio Oficinas I adquiere la siguiente inversión:

Rut	Sociedad	Fecha Compra	Patrimonio Total (M\$)	% Part	Patrimonio Adquirido (M\$)	PPA (M\$)	Patrimonio Ajustado (M\$)	Precio de Compra (M\$)	Plusvalía (M\$)
76.416.251-K	Patio Foster SpA	23-12-2015	7.101.393	100%	7.101.393	-	7.101.393	8.666.786	1.565.393
	Total		7.101.393	100%	7.101.393	-	7.101.393	8.666.786	1.565.393

Durante el año 2021, el Fondo de Inversión Patio Oficinas I no adquirió nuevas inversiones directas.

Con fecha 23 de diciembre de 2015 FIP Patio Oficina I compra la inversión de Patio Foster SpA por un valor de M\$8.666.786, siendo su valor Financiero (según balance al 30 de noviembre de 2015) de M\$7.101.394 generando una plusvalía en la inversión de M\$1.565.393.

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 26 de febrero y el 31 de marzo de 2021, 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 26 de mayo de 2021.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021 (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 presentes estados financieros del Fondo al 31 de marzo de 2021, han sido preparados de acuerdo a las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF. Dichas normas difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo a lo señalado en el Oficio Circular N°592, las inversiones en sociedades en la que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En este sentido la valorización de la inversión en dichas sociedades está bajo el método de la participación.

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, se presentan en la Nota 5.

(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 Patio Oficinas I comprenden los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021.
- Estado de Resultados Integrales, por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero y 31 de marzo de 2021.
- Estado de Flujo de Efectivo, por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero y 31 de marzo de 2021.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero y 31 de marzo de 2021.

(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 PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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) Pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables:

a) Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(En miles de Pesos – M\$)

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

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

Las enmiendas tienen la intención de hacer más fácil el entendimiento de la definición de material en NIC 1 y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

El nuevo marco conceptual:

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros combinados

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(En miles de Pesos – M\$)

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

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (Enmiendas a NIIF 16) la que proporciona un alivio práctico a los arrendatarios para las concesiones de arrendamientos que ocurran como consecuencia directa de COVID-19, mediante la introducción de un expediente práctico a NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario elegir no evaluar si una concesión de arrendamiento relacionada a COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 de la misma manera que contabilizaría un cambio aplicando NIIF 16 si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico aplica solamente a concesiones de arrendamientos que ocurrieron como una consecuencia directa de COVID-19 y solamente si todas las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos de arrendamientos resulta en una contraprestación revisada para el arrendatario que es sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación para el arrendamiento inmediatamente precedente al cambio;
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solamente los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021 (una concesión de arrendamiento cumple esta condición si resulta en una reducción de los pagos de arrendamiento en o después del 30 de junio de 2021 y pagos de arrendamientos incrementados que se extienden más allá del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustancial a los otros términos y condiciones del arrendamiento

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

b) 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, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

NIIF 17, Contratos de Seguros

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 *Contratos de seguro*.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el '*Enfoque de Honorarios Variables*' ("*Variable Fee Approach*"). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el '*Enfoque de Asignación de Prima*' ("*Premium Allocation Approach*").

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

En junio de 2020, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

NIIF 17, Contratos de Seguros, continuación.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La Administración anticipa que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en períodos futuros.

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corriente o no corriente en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración anticipa que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en períodos futuros.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición.

Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

La Administración anticipa que la aplicación de esta enmienda podría tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros en la medida que se originen tales transacciones.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclarar el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Las enmiendas son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración anticipa que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en periodos futuros.

Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas aplican a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del periodo de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es re-expresada. En su lugar, la entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.

Las enmiendas son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración anticipa que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en periodos futuros.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021 (En miles de Pesos – M\$)

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

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

NIC 41 Agricultura

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración anticipa que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en períodos futuros.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR (“Interbank Offered Rates”), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-exresar el período anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

La Administración anticipa que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en períodos futuros.

Los tipos de cambio y vigentes al cierre del 31 de marzo de 2021, son los siguientes:

	31-03-2021
	\$
Unidad de Fomento	29.394,77
Unidad Tributaria Mensual	51.489

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 de 2021 el saldo está compuesto sólo por efectivo en cuentas corrientes bancarias e inversiones de corto plazo.

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.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

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 Patio Oficinas 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.

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

Fondo de Inversión Patio Oficinas I 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.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación.

(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.

(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.

(vii) Identificación y medición del deterioro, continuación

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).

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

2.6 Propiedades de inversión, continuación

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 Patio Oficinas 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.

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, los aportes al Fondo deberán ser pagados en Pesos moneda Nacional.

Conversión de aportes: Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el valor cuota del día hábil inmediatamente anterior a la fecha del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10° del Reglamento de la Ley. En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la Comisión, el precio de la Cuota será aquel que libremente estipulen las partes en esos sistemas de negociación.

Medios para efectuar los aportes: Salvo en el caso de aportes en virtud de contratos de promesa que se regulan en el número DOS. siguiente, los mecanismos y medios a través de los cuales el Partícipe podrá realizar aportes al Fondo, será mediante solicitud escrita dirigida a la sociedad Administradora o sus agentes colocadores, o a través de los medios remotos habilitados por la Administradora o sus agentes colocadores, en la medida que la Administradora o dichos agentes cuenten con medios remotos habilitados que se indican en el Contrato General de Fondos. Por cada aporte que efectúe el Aportante o disminución de capital que se efectúe respecto del Fondo, se emitirá un comprobante con el detalle de la operación respectiva, el que se remitirá al Aportante a la dirección de correo electrónico que éste tenga registrada en la Administradora. En caso que el Aportante no tuviere una dirección de correo electrónico registrada en la Administradora, dicha información será enviada por correo simple, mediante carta dirigida al domicilio que el Aportante tenga registrado en la Administradora.

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.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

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.

(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.

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 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).

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

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.

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. 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.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

2.18 Combinación de negocios, continuación

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.

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 2021, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021 (En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°3 – Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, encontrándose vigente desde el 26 de febrero de 2021. 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 objetivo del Fondo será invertir, por medio de la inversión en acciones, derechos o en instrumentos de deuda de sociedades inmobiliarias (en adelante las “Sociedades Inmobiliarias”) que inviertan directa o indirectamente en el negocio inmobiliario destinado a la renta de oficinas, bodegas y estacionamientos del inmueble ubicado Avenida Apoquindo N°3.247, comuna de las Condes, (en adelante el “Negocio Inmobiliario”).

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá a lo menos un 90% de sus activos en el Negocio Inmobiliario a través de la inversión en las Sociedades Inmobiliarias, siempre que éstas cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

Adicionalmente y con el objeto de manejar su liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 10% del activo total del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos.

/i/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

/ii/ Cuotas de fondos mutuos nacionales, cuyo objeto de inversión sea en instrumentos de renta fija, 3 que contemple periodos de rescate de rescate no superiores a los 10 días siguientes a la solicitud. Se deja expresa constancia que no se exige para la inversión en dichos fondos condiciones de diversificación o límites de inversión mínimos o máximos específicos que deban cumplir para ser objeto de inversión del Fondo.

/iii/ 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; y /iv/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

En caso de que fuere necesario para la inversión en el Negocio Inmobiliario, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

El Fondo no podrá, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a la Administradora o sus personas relacionadas. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de aquellos fondos mutuos nacionales o extranjeros que sean administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley, en la medida que se dé cumplimiento a los límites establecidos en el presente Reglamento para la inversión en cuotas de fondos, sin que se contemple un límite adicional. Se deja expresa constancia que no se exige para la inversión en dichos fondos condiciones de diversificación o límites de inversión mínimos o máximos específicos que deban cumplir para ser objeto de inversión del Fondo.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley.

El Fondo no contempla requisitos de clasificación de riesgo para los instrumentos en los que invierte.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N° 3 – Política de inversión del Fondo, continuación

El mercado al cual el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional.

CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

3.1 Límite máximo de inversión por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de otras limitaciones contenidas en este reglamento, la Ley y en el Reglamento de la Ley:

/i/ Acciones, derechos sociales de las Sociedades Inmobiliarias: Hasta un 100% del activo del Fondo.

/ii/ Instrumentos de deudas de las Sociedades Inmobiliarias: Hasta un 100% del activo del Fondo.

/iii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 10% del activo del Fondo.

/iv/ Cuotas de fondos mutuos nacionales, cuyo objeto de inversión sea en instrumentos de renta fija, que contemple periodos de rescate de rescate no superiores a los 10 días siguientes a la solicitud: Hasta un 10% del activo del Fondo.

/v/ 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 10% del activo del Fondo.

/vi/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 10% del activo del Fondo. Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en este artículo, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

3.2 Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

/i/ Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo 4 empresarial, excluidos los emisores indicados en los literales /iii/ al /vi/ del número 3.1 precedente: Hasta un 100% del activo del Fondo.

/ii/ Inversión en instrumentos emitidos por un mismo emisor de los indicados en los literales /iii/ al /vi/ del número 3.1 precedente: Hasta un 10% del activo del Fondo.

3.3 Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo. 3.3 Excepción general: Los límites indicados en los numerales 2.2., 2.3, 3.1, 3.2 y 3.3 precedentes no aplicarán: (i) en caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el período de 3 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de las nuevas Cuotas que se emitan; (ii) en los casos en que se requiera contar con reservas de liquidez para cumplir con obligaciones del Fondo cuyo monto supere el 10% del activo del mismo, como por ejemplo, entre la fecha en que se acuerde la distribución de un dividendo o una disminución de capital y la fecha de pago de los montos correspondientes; (iii) por el período de 3 meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; (iv) por un período de 3 meses luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde las Sociedades Inmobiliarias, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo; y (v) durante la liquidación del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N° 3 – Política de inversión del Fondo, continuación

Excesos de Inversión: En caso de producirse excesos de inversión, ya sea por causas imputables a la Administradora o por causas ajenas a ella, éstos deberán ser regularizados en los plazos establecidos en el artículo 60° de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. En caso de no regularizarse los excesos en los plazos establecidos en el artículo 60° de la Ley, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Una vez producido él o los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

No se contempla la realización de operaciones de derivados, venta corta y préstamos de valores, de retroventa o retrocompra o de otro tipo. Para el cumplimiento de la política de inversión del Fondo, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(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 en acciones, derechos o en instrumentos de deuda de sociedades inmobiliarias que inviertan directa o indirectamente en el negocio inmobiliario destinado a la renta de oficinas, bodegas y estacionamientos del inmueble ubicado Avenida Apoquindo N°3.247, comuna de las Condes.

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:

Moneda	% de la cartera
	Marzo 2021
Pesos	100%

II. Instrumentos Derivados

El fondo al 31 de marzo de 2021 no mantiene instrumentos de Derivados.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (En miles de Pesos – M\$)

NOTA N° 4 – Riesgo Financiero (continuación)

III. Riesgo de Tipo de Interés

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:

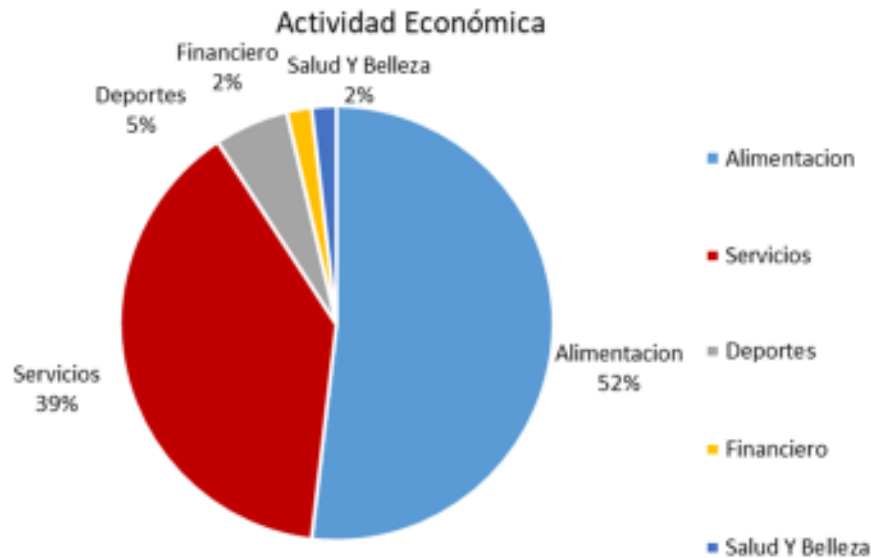
Marzo 2021		
Activo Financiero	Monto M\$	(%)
Pagarés	5.296.272	40,77%
Inversiones Patio Foster	7.693.018	59,23%
Total	12.989.290	100%

*% sobre total cartera de inversiones.

b) Riesgo de concentración:

El Fondo a la fecha tiene un 100% de los contratos en la Región Metropolitana, y en su totalidad son locales.

A continuación, se presentan gráfico con resumen de actividad económica.



FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N° 4 – Riesgo Financiero (continuación)

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 este riesgo, el fondo posee una serie de límites, controles y monitoreo contenidos en el Reglamento Interno con el propósito de reducir su exposición ante éste.

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 mantener invertido en instrumentos de deuda de alta liquidez o en caja, un monto mínimo equivalente al 0,0001% de los activos totales del Fondo o, deberá mantener disponible una capacidad de endeudamiento del Fondo equivalente a lo menos a ese porcentaje. Se entenderá por instrumentos de deuda de alta liquidez a aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos de inversión en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 10 días, que sean susceptibles de ser rescatadas diariamente, sin restricción alguna.

Resumen del Fondo.

TIPO	TOTAL M\$ Marzo - 2021
Total Activo	14.570.303
Patrimonio	14.462.394
Pagarés	5.296.272
Inversiones Patio Foster	7.693.018
Banco-Efectivo	15.620
Total Pasivo	107.909

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N° 4 – Riesgo Financiero (continuación)

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. Tanto con el objeto de complementar la liquidez del Fondo como de aprovechar oportunidades de inversión de aquellas a que se refiere el presente Reglamento Interno, el Fondo, previa aprobación de los Aportantes, podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en el presente Título, consistentes en créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 100 % del patrimonio del Fondo, tanto como como límite individual para cada tipo de endeudamiento como límite global.

El límite de pasivos exigibles, pasivo de mediano plazo y pasivos de largo plazo, será en cada caso el 100% del patrimonio del Fondo, no obstante, el endeudamiento global del Fondo no puede ser mayor tampoco al 100% del patrimonio del Fondo.

Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley e incluidos aquellos para garantizar deudas de sociedades en las que el Fondo tenga participación, no podrán exceder del 100 % del activo total del Fondo. Lo anterior, sin perjuicio que, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en los términos del artículo 66 de la Ley, el Fondo pueda constituir prenda y prohibición de gravar y enajenar sobre las acciones o títulos de deuda de las sociedades en las que invierte para garantizar obligaciones de las mismas, por hasta por un 100% del valor de su activo.

Gestión de Riesgo por Contingencia

Debido a la contingencia que ha afectado el marco económico del país, se ha renegociado el plazo de pago de los créditos debido a los impactos en diversas industrias. La mayoría de los arrendatarios del Fondo realiza actividades autorizadas para continuar con su funcionamiento, por lo que han cumplido con sus obligaciones contractuales.

El Fondo ha implementado una política que permite velar por la permanencia de los arrendatarios, la cual se resume en:

- Locales de supermercados, farmacias, bancos y locales autorizados: según dictamen de gobierno, sobre facturación de renta y gastos comunes.
- Locales de pequeños comercios y restaurantes cerrados: condonación y/o contrato repactado de renta, desde el 18 de marzo hasta apertura, y facturación de gastos comunes normal.

Considerando lo anterior, los descuentos aprobados hasta la fecha, sobre el total de renta facturado, ha sido:

Mes	Enero	Febr.	Marzo
Foster Total	6,85%	6,85%	7,32%
Locales	6,91%	6,91%	7,38%
Oficinas	0,00%	0,00%	0,00%

El fondo ha logrado tener un 96% de recaudación a marzo de 2021.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021 (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 (%) Diciembre 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 PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°5 – Juicios y Estimaciones Contables, continuación

Monto Valorizado (%) Diciembre 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 PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(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 31-03-2021			
	Nacional	Extranjero	Total	Total activos
	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	01-01-2021 31-03-2021
	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	31-03-2021 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 2021 es la siguiente:

	31-03-2021 M\$
Banco Itaú Corpbanca	15.620
Totales	15.620

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(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	31-03-2021	
	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:

	31-03-2021 M\$
Saldo	-
Adiciones	-
Ventas	-
Movimientos de valores razonables	-
Saldo final	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°9 – Activos financieros a costo amortizado

9.1 Composición de la cartera

Al 31 de marzo de 2021 los activos financieros a costo amortizados son los siguientes:

Instrumento	Al 31-03-2021			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	Total activos %
Pagaré	5.296.272	-	5.296.272	36,3498%
Totales	5.296.272	-	5.296.272	36,3498%

9.2 Efectos en resultados

Otros cambios netos a costo amortizado sobre activos financieros a costo amortizado	Al 31-03-2021 M\$
Utilidad realizada:	-
Intereses Percibidos	-
Utilidad no realizada:	-
Intereses Devengados	-
Totales	-

9.3 Movimiento de los activos financieros a costo amortizado

Movimiento de activos financieros a costo amortizado por resultados	31-03-2021 M\$
Saldo al inicio	5.237.816
Compra (*)	-
Venta	-
Intereses	-
Otros (Fluctuación cambiaria pasivos)	58.456
Saldo final	5.296.272

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

No existen pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (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:

31.03.2021

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\$
76.416.251-K	Patio Foster SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	1.058.345	52.690.876	53.749.222	5.932.066	40.283.199	46.215.265	7.533.957	952.531	(793.469)	159.062	-
TOTALES		-	-	-	-	1.058.345	52.690.876	53.749.222	5.932.066	40.283.199	46.215.265	7.533.957	952.531	(793.469)	159.062	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (En miles de Pesos – M\$)

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

10.2 Movimientos durante el período

31-03-2021

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				
76.416.251-K	Patio Foster SpA	7.724.381	100,00%	100,00%	159.062	159.062	-	-	-	(190.425)	7.693.018
							-		-	(190.425)	7.693.018

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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

	31-03-2021 M\$
NO HAY INFORMACIÓN	-
Subtotales (-)	-
-	-
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

	31-03-2021 M\$
Proveedores	-
Pagare por pagar	-
Traspasos por pagar	-
Cuenta por pagar empresa relacionada	-
Totales	-

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 PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(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

	31-03-2021 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 PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (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

	31-03-2021	
	Corriente M\$	No Corriente M\$
-	-	-
Totales	-	-

13.2 Préstamos bancarios – desglose de monedas y vencimientos

(a) Préstamos bancarios corrientes

2021

País	Nombre acreedor	Moneda	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Saldos Corrientes en M\$ Vencimiento			Total corriente 2021
						Hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales						-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°13 – Préstamos, continuación

(b) Préstamos bancarios no corrientes al 31-03-2021

31-03-2021												
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	03-2021
-	NO HAY INFORMACIÓN		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales							-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (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

	31-03-2021 M\$
Dividendos por cobrar	-
Totales	-

14.2 Otros documentos y cuentas por cobrar no corrientes

No se registran otros documentos y cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2021.

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:

	31-03-2021 M\$
-	-
Totales	-

15.2 Otros activos no corrientes

	31-03-2021 M\$
Plusvalía Acciones	1.565.393
Totales	1.565.393

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\$)
76.416.251-K	Patio Foster SpA	23-12-2015	7.101.393	100%	7.101.393	-	7.101.393	8.666.786	1.565.393
Total			7.101.393	100%	7.101.393	-	7.101.393	8.666.786	1.565.393

(*) PPA: Purchase Price Allocation.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

15.3 Otros pasivos corrientes y no corrientes

	31-03-2021 M\$
Otros	
Provisiones varias	3.344
Cuenta por pagar empresa relacionada	100.849
Gastos Aceptados:	
Asesoría Legal	1.433
Honorarios profesionales	1.730
Auditoría	384
Gastos financieros	2
Asesorías tributarias	167
Totales	107.909

NOTA N°16 – Intereses y Reajustes

16.1 Intereses

	31-03-2021 M\$
Títulos de deuda a costo amortizado con efecto en resultados:	
A costo amortizado con efecto en resultados	
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-
Otros	53.053
Intereses por cuentas por cobrar por operaciones	-
Totales	53.053

16.2 Ingresos por Dividendos

	31-03-2021 M\$
Ingresos por dividendos	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

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

17.1 Composición

Al 31 de marzo de 2021, el fondo no mantiene contratos vigentes designados como instrumentos de cobertura.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(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\$
NO HAY INFORMACIÓN	-	-	-	-	-	-	-

NOTA N°18 – Cuotas Emitidas

Las cuotas suscritas y pagadas al 31 de marzo de 2021 son

El valor cuota al 31 de marzo de 2021 es

18.1 Al 31 de marzo de 2021

Fecha	Emisión vigente	Suscritas	Pagadas	Total
-	8.897.596.073	8.897.596.073	8.897.596.073	8.897.596.073

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°18 – Cuotas Emitidas, continuación

18.3 Al 31-03-2021

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio	8.897.596.073	8.897.596.073
Colocaciones del período	-	-
Transferencias	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo al cierre cuotas suscritas y pagadas	8.897.596.073	8.897.596.073
Recompra Cuotas Fondo *		
Total cuotas suscritas y pagadas en poder de terceros.	8.897.596.073	8.897.596.073

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

18.3 Composición por series de cuotas

El Fondo está formado por una serie única de cuotas.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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 2021:

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$ Serie única	Monto total distribuido M\$ Serie única	Tipo de dividendo
24-03-2021	0,0198	176.289	Provisorio
Totales		176.289	

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°20 – Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada	
	Período actual	
Nominal		0,6239%
Real		0,2063%

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
A)	Valor libro cuota al 31.03.2021	1,6254
B)	Dividendos por cuota pagados en el período	0,0198
C)	Valor al Cierre más dividendo (A + B)	1,6452
D)	Valor libro al inicio del período	1,6350
	Rentabilidad = (C / D - 1)	0,6239%

		Rentabilidad Real (UF)
		Período actual
A)	Valor libro cuota al 31.03.2021	0,0001
B)	Dividendos por cuota pagados en el período	0,0000
C)	Valor al Cierre más dividendo (A + B)	0,0001
D)	Valor libro al inicio del período	0,0001
	Rentabilidad = (C / D - 1)	0,2063%

NOTA N°21 – Excesos de Inversión

Al 31 de marzo de 2021 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 PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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 percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente a hasta un doceavo de 0,7854% anual (IVA incluido), el cual se aplicará sobre el capital aportado del Fondo.

El pago de remuneración se realizará en forma mensual dentro de los 5 primeros días de cada mes. Se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la presente fecha, es de un tope de un 19%.

En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refiere el presente numeral se actualizarán según la variación que experimenta el IVA.

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 2021 M\$
Remuneración por administración del ejercicio.	-

Adeudándose:

	Al 31 de marzo de 2021 M\$
Remuneración por pagar a Larraín Vial Activos S.A. Adm. General de Fondos	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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 2021:

Tenedor	31-03-2021 %	N° de Cuotas 2021	N° Cuotas adquiridas	N° Cuotas vendidas	N° de Cuotas al 31-03-2021	Monto final M\$	31-03-2021 %
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador							

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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)

2021

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde-hasta)
Boleta de Garantía	Banco ITAU	Banco ITAU	10.000	23 de febrero de 2021 - 10 de Enero de 2022

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	MONTO TRIMESTRE ACTUAL M\$	MONTO ACUMULADO 2021 M\$
Honorarios profesionales	3.473	3.473
Auditoría	771	771
Market Maker	-	-
Asesoría Legal	2.876	2.876
Asesorías Tributarias	336	336
Gastos financieros	4	4
Totales	7.460	7.460

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(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:

Al 31-03-2021

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota (*) \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	1,6397	-	14.589.746	5
Marzo	1,6254	-	14.462.394	5
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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

31-03-2021

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\$
76.416.251-K	Patio Foster SpA	CLP	Chile	100,00%	100,00%	1.058.345	52.690.876	53.749.222	5.932.066	40.283.199	46.215.265	7.533.957	952.531	(793.469)	159.062	-
TOTALES		-	-	-	-	1.058.345	52.690.876	53.749.222	5.932.066	40.283.199	46.215.265	7.533.957	952.531	(793.469)	159.062	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(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 2021, no existen juicios o contingencias que afecten a las subsidiarias o filiales del Fondo.

27.3 Operaciones discontinuadas

Al 31 de marzo de 2021, 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
NO HAY INFORMACIÓN		-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (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 2021

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	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	12.989.290	100%	89,1491%	-	-	-
Total cartera de Inversiones en custodia	12.989.290	100%	89,1491%	-	-	-

NOTA N°31 – Sanciones

Al 31 de marzo de 2021, ni la Sociedad Administradora, ni el Fondo han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021

(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°32 – Hechos Posteriores

Con fecha 11 de mayo de 2021, el directorio de Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”), acordó citar a Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Patio Oficinas I (el “Fondo”) a celebrarse el día 27 de mayo de 2021, a las 09:30 horas, en Avenida El Bosque Norte 0177, piso 4, comuna de Las Condes, Santiago, con el fin de tratar en ellas las siguientes materias:

1. Aprobar la cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora relativa a la gestión y administración del Fondo y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia y fijar sus remuneraciones;
3. Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos del Comité de Vigilancia;
4. Designar a la empresa de auditoría externa del Fondo; y
5. Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

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 ASAMBLEAS DE APORTANTES.

En consideración a las restricciones impuestas por las autoridades nacionales respecto del desplazamiento y reuniones de personas, fundadas en la pandemia “Covid-19” y teniendo presente lo establecido en la Norma de Carácter General N° 435 y el Oficio Circular N° 1.141 ambos de la Comisión para el Mercado Financiero, la Administradora ha puesto a disposición de los señores aportantes medios tecnológicos para efectos de que puedan participar y votar en la Asamblea.

CALIFICACIÓN DE PODERES

La calificación de poderes, si procediere, se efectuará el mismo día de la Asamblea, a la hora en que deba iniciarse.

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financieros o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2021 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros (26 de mayo de 2021), que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (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	7.693.018	-	7.693.018	52,7993%
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	5.296.272	-	5.296.272	36,3498%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-
Totales	12.989.290	-	12.989.290	89,1491%

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

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
(En miles de Pesos – M\$)

NOTA N°33 – Estados Complementarios (continuación)

Estado de Resultado Devengado y Realizado

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	31-03-2021
Descripción	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
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	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
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	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	269.099
Valorización de acciones de sociedades anónimas	159.061
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	53.053
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	56.985
GASTOS DEL EJERCICIO	(7.460)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	-
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(7.460)
Otros Gastos	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	261.639

FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Por los períodos comprendidos entre el 26 de febrero al 31 de marzo de 2021
 (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	31-03-2021 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(7.460)
Utilidad (pérdida) neta realizada de Inversiones	-
Pérdida no realizada de Inversiones (menos)	
Gastos del ejercicio (menos)	(7.460)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(176.289)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.022.912
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	1.022.912
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.022.912
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	
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	839.163