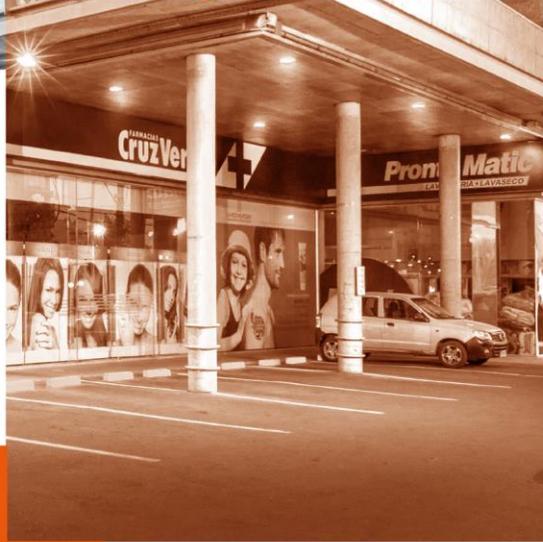




PATIO COMERCIAL

LarrainVial  
ACTIVOS



MARZO 2023

PATIO RENTA INMOBILIARIA  
**FONDO LV - PATIO II**  
Stripcenters

## OBJETO DEL FONDO

El Fondo tiene por objeto principal la inversión a través de sociedades y fondos de inversión en activos inmobiliarios que cumplan con la condición de generar renta periódica y estable. El Fondo disminuye su riesgo atomizando la base de arrendatarios y diversificando en distintos tipos de clases de activos inmobiliarios.

## VOLUMEN TRANSADO

Último mes	<b>31 \$ Millones</b>
Promedio 12 meses	<b>29 \$ Millones</b>
Últimos doce meses	<b>143 \$ Millones</b>

Fecha: Diciembre 2022



**3 Febrero 2020**

Fecha de Inicio<sup>1</sup>

**3 Febrero 2035**

Fecha de Vencimiento

**15 años**

Duración<sup>2</sup>

**1.501.314**

Núm. Cuotas Suscritas

**UF 1.501.045**

Aportes Pagados<sup>3</sup>

**\$ 199.101.306.295**

AUM CLP (cierre Dic-22)<sup>4</sup>

**5.670.628**

AUM UF (cierre Dic-22)<sup>4</sup>

## Código Bolsa

**CFILVP2A-E**

Codigo Bolsa Serie I-A

**Valor Libro CLP**  
(cierre Dic-22)

**32.255,99**

Serie I-A

**Valor Libro UF**  
(cierre Dic-22)

**0,919**

Serie I-A

**Market Maker**

**No**

Serie I-A

**CFILVP2B-E**

Codigo Bolsa Serie I-B

**32.260,53**

Serie I-B

**0,919**

Serie I-B

**No**

Serie I-B

**CFILVP2P**

Codigo Bolsa Serie P

**31.914,79**

Serie P

**0,909**

Serie P

**No**

Serie P

**CFILVP2R**

Codigo Bolsa Serie R

**31.593,62**

Serie R

**0,900**

Serie R

**No**

Serie R

Nota 1: La fecha de inicio corresponde a la fecha de inicio de operaciones del Fondo.

Nota 2: La duración será de 15 años a partir del 03 de febrero del 2020, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo, renovable por períodos de 5 años.

Nota 3: Considera la sumatoria de los aportes valorizados en UF del día del aporte.

Nota 4: Corresponde al total de activos consolidados del fondo y sus filiales en pesos y unidades de fomento.



## NOTICIAS DEL FONDO

### Pago de dividendos

Con fecha 28 de diciembre se pagó dividendo n°12 del fondo, esto según lo informado en el Hecho Esencial con fecha 22 de diciembre de 2022. De esta forma el fondo continúa con el reparto de dividendos periódicos, con el objetivo de entregar a sus aportantes una renta estable sobre su inversión.

### Rentabilidad Acumulada al cierre de Dic-22

La rentabilidad nominal del dividendo de Diciembre 2022 últimos doce meses alcanzó un 9,09% para la serie I-A e I-B, 8,70% para la serie P y 8,31% para la serie R. (Rentabilidad en base a Valor Libro).

## INDICADORES RENTABILIDAD

Dic-22	I-A	I-B	P	R
<b>Valor Libro (NAV) <sup>5</sup></b>	\$32.722,58	\$32.727,19	\$32.387,37	\$32.072,45
<b>Dividendos Repartidos (12 meses) <sup>6</sup></b>	\$1.681	\$1.682	\$1.667	\$1.654
<b>Dividend Yield (NAV final) <sup>7</sup></b>	5,14%	5,14%	5,15%	5,16%
<b>Rentabilidad Valor Libro</b>	9,09%	9,09%	8,70%	8,31%
<b>Rentabilidad V.Libro + Div <sup>8</sup></b>	14,23%	14,23%	13,85%	13,47%

Nota 5: Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.

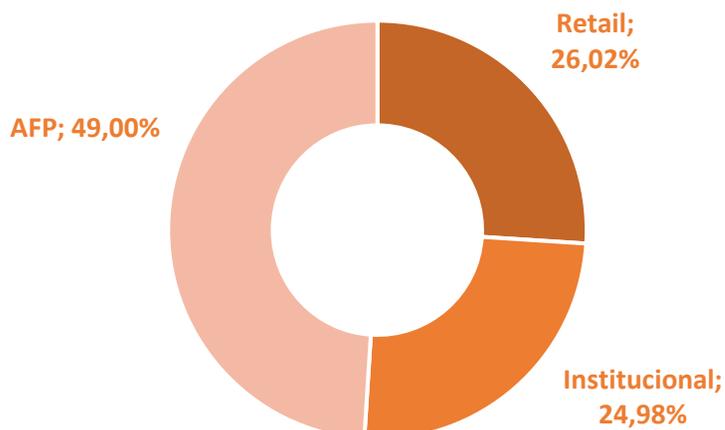
Nota 6: Dividendos pagados últimos doce meses.

Nota 7: Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al final del periodo.

Nota 8 Variación valor cuota + dividendos repartidos (UDM), sobre valor cuota al inicio del periodo.

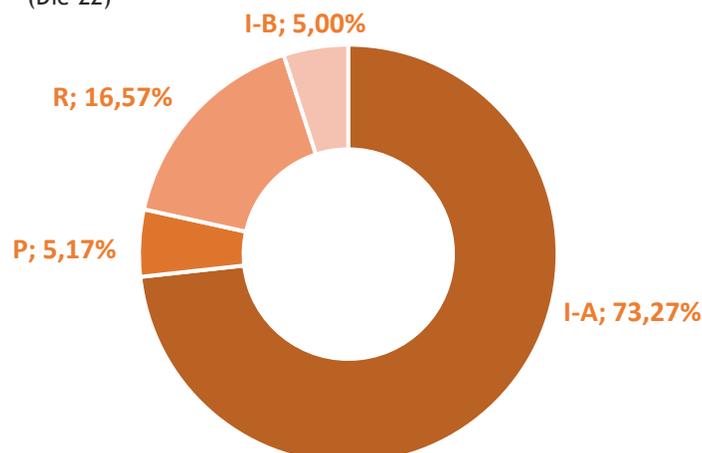
### Aportantes del Fondo

(Dic-22)



### Participación por Serie

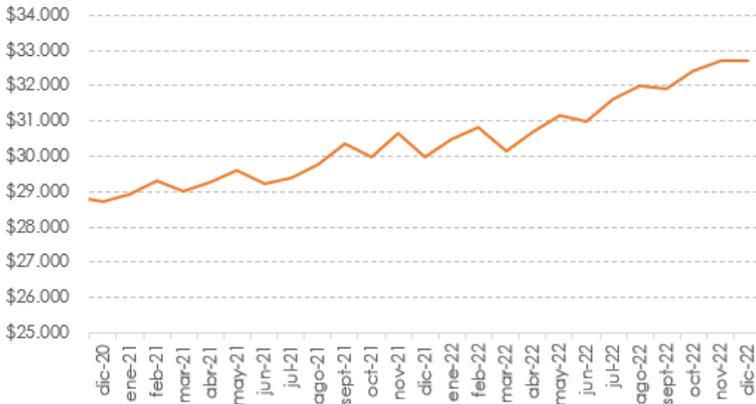
(Dic-22)



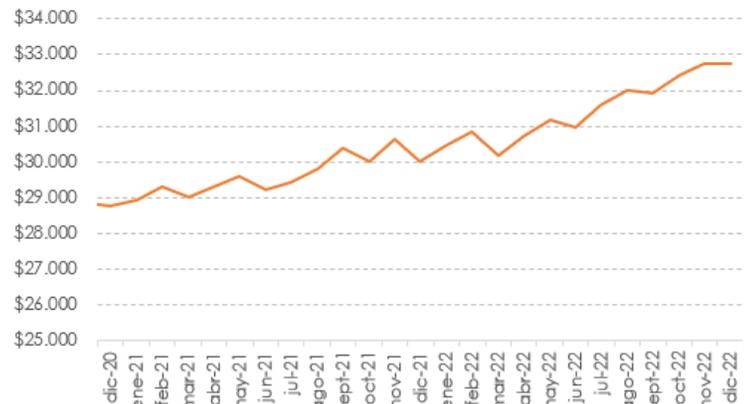
## EVOLUCIÓN VALOR LIBRO



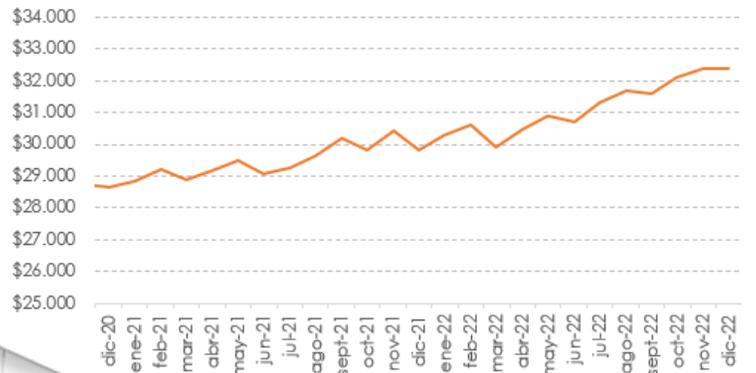
CFILVP2A-E



CFILVP2B-E



CFILVP2P



CFILVP2R



PATIO RENTA INMOBILIARIA  
**FONDO LV-PATIO II**  
 STRIPCENTERS



**BALANCE <sup>(9)</sup> DIC-22**

<b>Total Activos</b>	<b>MM\$</b>	<b>48.311</b>
Caja	MM\$	78
Otros Activos Corrientes	MM\$	48.233
Activos No Corrientes	MM\$	-

**Total Pasivo + Patrimonio MM\$ 48.311**

Pasivos Corrientes	MM\$	84
Deuda Financiera	MM\$	-
Otros Pasivos No Corrientes	MM\$	-
Patrimonio	MM\$	48.227

**UTILIDAD REALIZADA <sup>(9)</sup> DIC-22**

<b>Estado de Resultado Realizado</b>	<b>MM\$</b>	<b>2.711</b>
Ingresos	MM\$	3.123
Fee Administradora	MM\$	(373)
Gastos Operacionales	MM\$	(39)
Gastos No Operacionales	MM\$	-

**DIC-22 MM\$**

Propiedades de Inversión	199.101
Deuda Financiera Filiales	117.283
Deuda Financiera Fondo	-
Loan To Value <sup>10</sup>	58,80%

**PERFORMANCE DE LOS ACTIVOS**

**Cartera**

N° Propiedades **25**

Cartera Directa	Stand Alone	Strip Center	Vecinal	Portafolio
Superficie Total	5.540 m2	6.962 m2	73.290 m2	<b>85.782 m2</b>
% Fondo (m2)	6,5%	8,1%	85,4%	<b>100,0%</b>
Inversión (UF) <sup>11</sup>	UF 161.223	UF 640.567	UF 4.912.820	<b>UF 5.714.610</b>
% Fondo (UF)	2,8%	11,2%	86,0%	<b>100,0%</b>
Vacancia	0,0%	27,23%	0,72%	<b>2,82%</b>
Ingreso Anual (UF) <sup>13</sup>	UF 9.921	UF 33.025	UF 345.418	<b>UF 388.364</b>
Rentabilidad Directa	6,2%	5,2%	7,0%	<b>6,8%</b>

**2021 - 2022**

Valor Venta UF/m2 <sup>12</sup>	UF 29,10	UF 126,62	UF 65,52	<b>UF 68,85</b>
Renta UF/m2 Prom.Anclas	0,32 UF/m2	-	0,27 UF/m2	<b>0,27 UF/m2</b>
Renta UF/m2 Prom.Locales	0,32 UF/m2	0,58 UF/m2	0,59 UF/m2	<b>0,59 UF/m2</b>



**REPARTO DE DIVIDENDOS  
 POR SERIE - AÑOS 2020-2022**

Serie I-A

Div N°	Reparto	Tipo	\$/cuota
1	jun-20	Recurrente	\$304,01
2	jul-20	Recurrente	\$413,13
3	oct-20	Recurrente	\$432,22
4	dic-20	Recurrente	\$676,64
5	mar-21	Recurrente	\$563,58
6	jun-21	Recurrente	\$503,67
7	oct-21	Recurrente	\$503,91
8	dic-21	Recurrente	\$608,84
9	mar-22	Recurrente	\$385,62
10	jul-22	Recurrente	\$404,17
11	oct-22	Recurrente	\$418,36
12	dic-22	Recurrente	\$473,15

Serie I-B

Div N°	Reparto	Tipo	\$/cuota
1	jun-20	Recurrente	\$304,01
2	jul-20	Recurrente	\$413,13
3	oct-20	Recurrente	\$433,29
4	dic-20	Recurrente	\$676,75
5	mar-21	Recurrente	\$563,66
6	jun-21	Recurrente	\$503,75
7	oct-21	Recurrente	\$503,98
8	dic-21	Recurrente	\$608,92
9	mar-22	Recurrente	\$385,67
10	jul-22	Recurrente	\$404,23
11	oct-22	Recurrente	\$418,42
12	dic-22	Recurrente	\$473,22

Serie P

Div N°	Reparto	Tipo	\$/cuota
1	jun-20	Recurrente	\$303,84
2	jul-20	Recurrente	\$412,85
3	oct-20	Recurrente	\$432,29
4	dic-20	Recurrente	\$674,94
5	abr-21	Recurrente	\$561,48
6	jun-21	Recurrente	\$501,49
7	oct-21	Recurrente	\$501,11
8	dic-21	Recurrente	\$605,09
9	mar-22	Recurrente	\$383,02
10	jul-22	Recurrente	\$400,94
11	oct-22	Recurrente	\$414,61
12	dic-22	Recurrente	\$468,46

Serie R

Div N°	Reparto	Tipo	\$/cuota
1	jun-20	Recurrente	\$303,67
2	jul-20	Recurrente	\$412,37
3	oct-20	Recurrente	\$431,85
4	dic-20	Recurrente	\$673,73
5	abr-21	Recurrente	\$559,73
6	jun-21	Recurrente	\$499,62
7	oct-21	Recurrente	\$498,63
8	dic-21	Recurrente	\$601,72
9	mar-22	Recurrente	\$380,66
10	jul-22	Recurrente	\$397,96
11	oct-22	Recurrente	\$411,12
12	dic-22	Recurrente	\$464,06

Nota 9: La presente información financiera corresponde a Balance Individual, sin perjuicio de la obligación que establece la Comisión de Mercado Financiero de presentar Balances Individuales conforme lo establecen las normas legales y aquellas emitidas por dicha entidad.

Nota 10: Loan To Value ponderado por la participación del fondo en la deuda y activos. Nota 11: Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluye propiedades con vacancia

Nota 12: Valor calculado de monto de inversión sobre superficie ocupada.

Nota 13: Considera Renta fija + renta variable + gasto común + margen eléctrico + fondo promoción

El presente documento no constituye una oferta de inversión o de suscripción de valores. La rentabilidad pasada del fondo de inversión, no garantiza la rentabilidad futura. La información contenida en este documento está basada en resultados

## INFORMACIÓN SOBRE FILIALES DEL FONDO

### Perfil de Arrendatarios

El Fondo presenta una atomizada cantidad de contratos de arriendos (más de 390), con una adecuada diversificación de clientes en términos de su peso relativo según ingresos y donde ningún cliente tiene una proporción de ingresos mayor a 14,84% del portafolio.

A la fecha, la participación de los diez principales arrendatarios representa cerca de 57,82% de los ingresos, los que en gran medida son tiendas anclas con buena reputación y adecuada situación financiera: Cencosud, Walmart, SMU, Farmacias Cruz Verde, Claro, entre otros.

En cuanto a la composición de ingresos por arriendo de la filial del Fondo, un 90% proviene de contratos con renta fija y sólo un 10% de los ingresos corresponde a ingresos variables. Cabe mencionar que nuestros diez arrendatarios de mayor ponderación de la cartera han estado pagando mes a mes al día y sin atrasos.

En cuanto al perfil de vencimiento, el Fondo cuenta con un promedio de 7,84 años de plazo remanente.

Los centros comerciales vecinales representan un 80,93% de los ingresos, el formato stand alone equivale a un 6,42% y los strip centers totalizan un 12,65% de los ingresos.

### Novedades de Activos

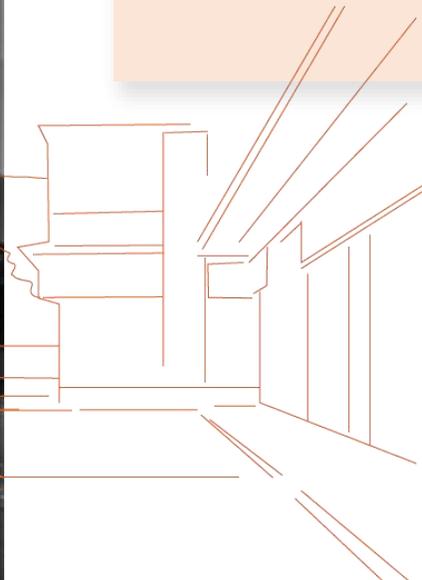
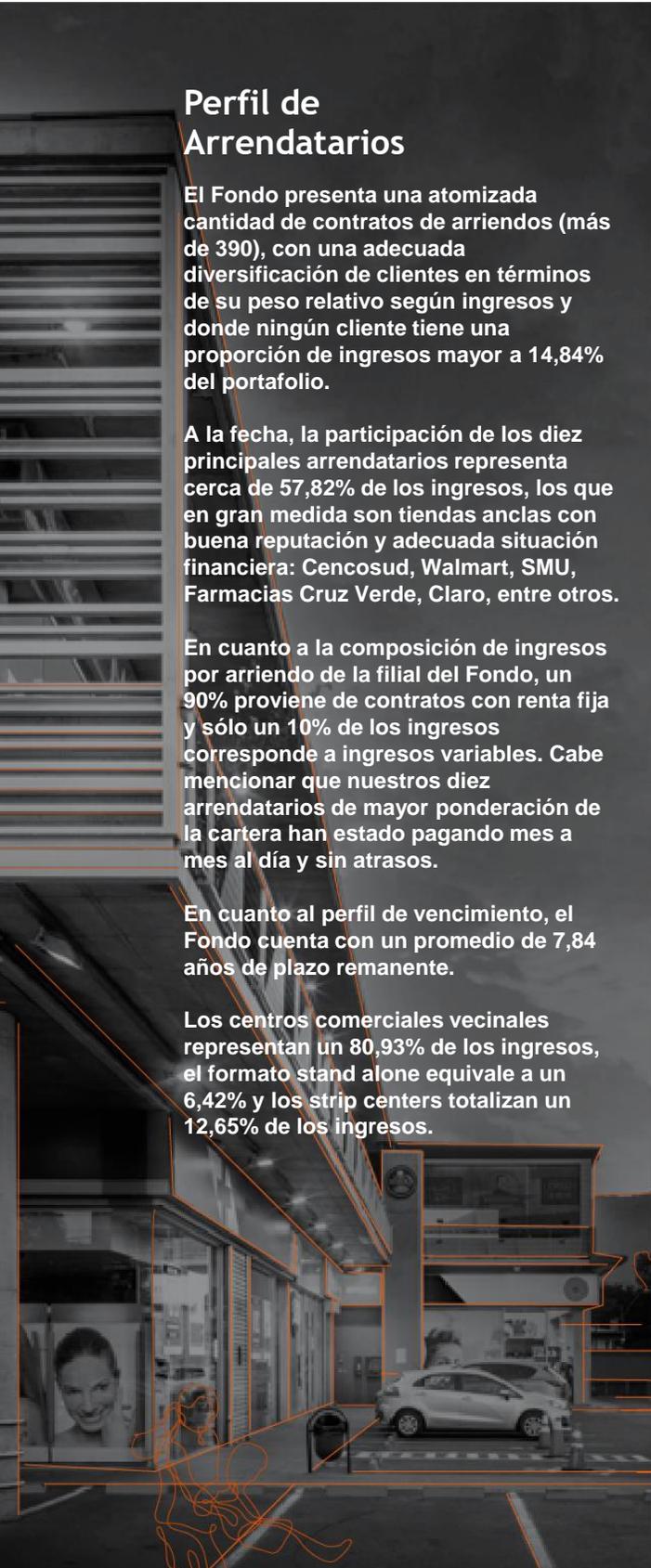
Durante diciembre 2022, la vacancia (m2) promedio del Portafolio (25 activos) fue de un 2,8%, manteniéndose dentro de los rangos de equilibrio.

Los 25 activos del portafolio, suman en total

# 85.782m<sup>2</sup>

arrendables, los que se encuentran distribuidos a lo largo del país, desde un Jumbo con locales (Los Carrera) en Copiapó hasta un Unimarc con locales (Los Notros) en Puerto Montt. Del total de activos, 13 se encuentran en la Región Metropolitana, siendo esta la que posee la mayor concentración de ingresos con un 56,6%, repartidos en 9 comunas del Gran Santiago. Los 12 centros restantes están repartidos en 6 regiones, ninguna de las cuales concentra más de un 13,4% de los ingresos del Fondo. Esto demuestra una diversificación geográfica envidiable.

A nivel de activos, ninguno representa más de un 8,0% de los ingresos, generando una diversificación por activos muy sana. Al analizar por nivel de metros cuadrados arrendables, ningún activo representa más de un 9%, siendo el con mayor superficie el centro Ciudad del Este, ubicado en Puente Alto, con 7.711 m<sup>2</sup> arrendables.



## CARTERA DE INVERSIÓN

INMUEBLE	COMUNA	SUPERFICIE ARRENDABLE <sup>13</sup>	% PART FONDO	WI	INGRESOS <sup>14</sup>
Huechuraba	Huechuraba	6.045 m <sup>2</sup>	65%	8,7%	UF 31,432
Peñalolén	Peñalolen	6.090 m <sup>2</sup>	65%	8,3%	UF 31,576
Ciudad del Este	Puente Alto	7.711 m <sup>2</sup>	65%	7,8%	UF 29,562
Quilicura	Quilicura	3.954 m <sup>2</sup>	65%	7,5%	UF 30,551
Santiago Downtown	Santiago	2.938 m <sup>2</sup>	65%	5,5%	UF 12,447
Illapel	Illapel	5.244 m <sup>2</sup>	65%	5,7%	UF 20,940
San Pedro	Concepción	4.598 m <sup>2</sup>	65%	4,5%	UF 21,554
Andalucía	San Pedro de la Paz	3.801 m <sup>2</sup>	65%	4,1%	UF 16,767
Berta Correa	Huechuraba	3.696 m <sup>2</sup>	65%	4,4%	UF 17,263
Los Carrera	Copiapó	3.728 m <sup>2</sup>	65%	3,8%	UF 15,071
Ciudad Satélite	Maipú	3.053 m <sup>2</sup>	65%	3,9%	UF 16,361
La Cantera	Coquimbo	3.446 m <sup>2</sup>	65%	3,4%	UF 14,626
Los Notros	Puerto Montt	3.652 m <sup>2</sup>	65%	3,9%	UF 17,571
Pan de Azúcar	Coquimbo	3.966 m <sup>2</sup>	65%	3,8%	UF 14,966
Rahue	Osorno	3.339 m <sup>2</sup>	65%	3,6%	UF 16,133
Concón	Concón	3.379 m <sup>2</sup>	65%	2,8%	UF 12,101
Puerto Varas	Puerto Varas	2.864 m <sup>2</sup>	65%	3,2%	UF 14,269
Eucaliptus	San Bernardo	2.605 m <sup>2</sup>	65%	2,8%	UF 10,783
Tobalaba	Ñuñoa	1.241 m <sup>2</sup>	65%	2,7%	UF 10,664
Ciudad del Sol	Puente Alto	963 m <sup>2</sup>	65%	2,5%	UF 9,974
Bustamante	Ñuñoa	2.496 m <sup>2</sup>	65%	2,4%	UF 7,328
Lo Martínez	El Bosque	2.540 m <sup>2</sup>	65%	1,7%	UF 6,211
Llanquihue	Llanquihue	1.157 m <sup>2</sup>	65%	1,2%	UF 3,868
Estación Angol	Angol	3.000 m <sup>2</sup>	65%	1,1%	UF 3,710
Pedro de Valdivia	Ñuñoa	277 m <sup>2</sup>	65%	0,7%	UF 2,585

### Principales 10 Arrendatarios

**15,03%**  
Cencosud

**9,34%**  
Walmart

**7,60%**  
SMU

**6,81%**  
Cruz Verde

**4,92%**  
Falabella

**3,49%**  
Claro

**3,24%**  
Shell

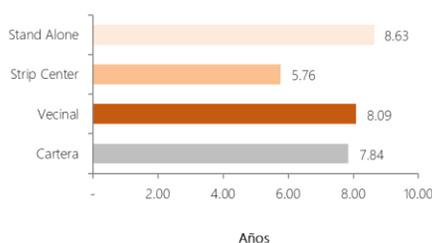
**2,85%**  
VidalIntegra

**2,76%**  
Salcobrand

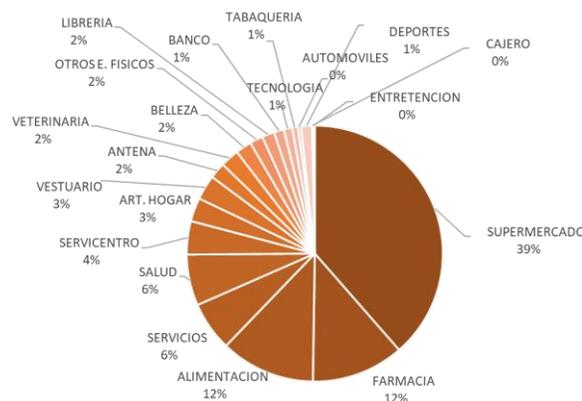
**1,79%**  
Papa Johns

**57,82%**  
TOTAL <sup>(16)</sup>

### Duración Promedio Contratos (años) <sup>(15)</sup>



### Composición por Actividad del Arrendatario <sup>(16)</sup>



Nota 13: Considera la superficie administrada (100%)  
 Nota 14: Ingresos que corresponden a 12 meses móviles.

Nota 15: Ponderado por ingreso de renta fija  
 Nota 16: Ingresos que corresponden a los arriendos de 12 meses móviles

## NOVEDADES DE ACTIVOS Situación Financiera



El Fondo repartió durante diciembre dividendos por un total de \$473 por cuota en la serie I - A; \$473 en la serie I - B; \$468 en la serie P y \$464 en la serie R.

Con respecto a la situación financiera, la filial del Fondo (Centros Comerciales I) mantiene una deuda en torno a 58,47% sobre el valor de los activos.

En cuanto a la renta total generada por los activos del fondo, la que se compone de ingresos fijos como variables, tuvo una variación positiva de 1,9% con respecto al presupuesto esto se explica por variaciones de renta fija en un 0,6% y la variable 17,5%.

## Información de la Administración

Nombre	Larrain Vial Activos S.A. AGF
Gerente General	Claudio Yáñez Fregonara <a href="mailto:cyanez@larrainvial.com">cyanez@larrainvial.com</a>
Dirección	Av. El Bosque Norte 0177 Piso 3, Las Condes, Santiago
Teléfono	+56 2 2339 8500
Web	<a href="http://www.larrainvial.com">www.larrainvial.com</a>
Portfolio Manager	Christopher Ecclefield / <a href="mailto:ceccefield@patio.cl">ceccefield@patio.cl</a>
Gerente Capitales	Gregorio Sepúlveda / <a href="mailto:gsepulveda@patio.cl">gsepulveda@patio.cl</a>
Auditores del Fondo y Filiales	EY (Ernst&Young)
Miembros Comité de Vigilancia	Patricio Eguiguren / Juan Carlos Délano / Militza Bucovich Jaime Oliveira / Francisco Javier García / Miembros Comité de Inversiones Cristian Menichetti / Cristian Cahe / Pablo Manriquez

### Comisión de Administración

#### Fee Fijo:

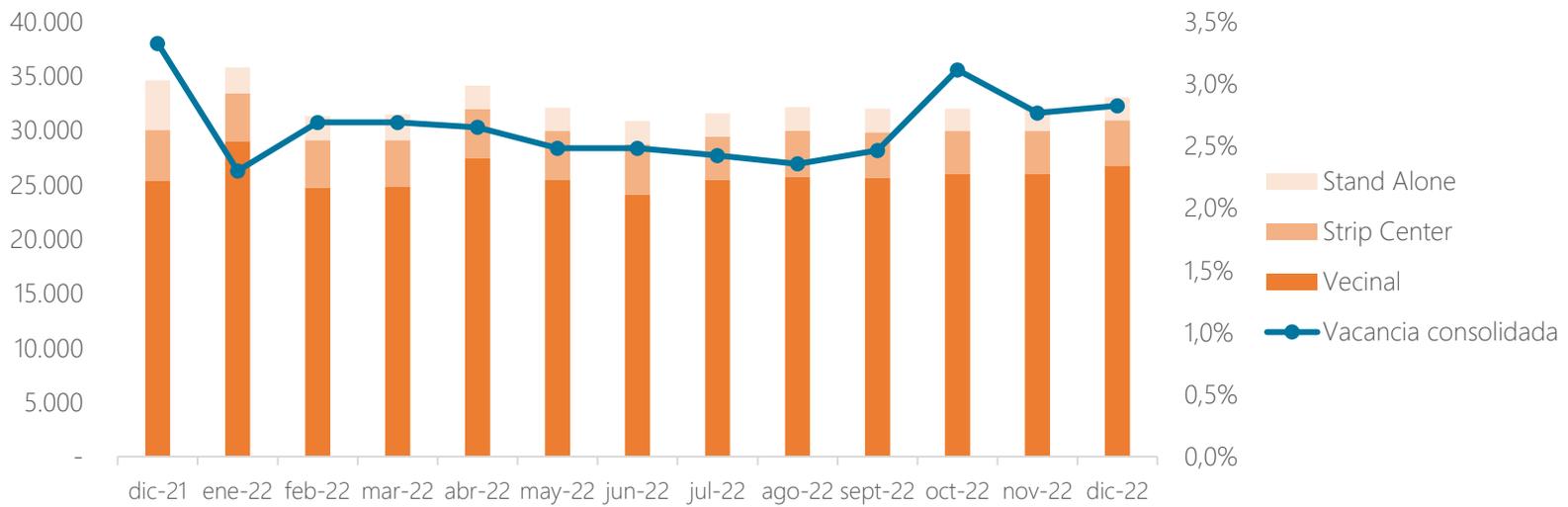
Serie I-A: 0,5%+IVA de aportes suscritos y pagados  
Serie I-B: 0,5%+IVA de aportes suscritos y pagados  
Serie P: 0,8%+IVA de aportes suscritos y pagados  
Serie R: 1,1%+IVA de aportes suscritos y pagados

Fee Variable: 15%+IVA del exceso sobre un dividend yield del 5% real.



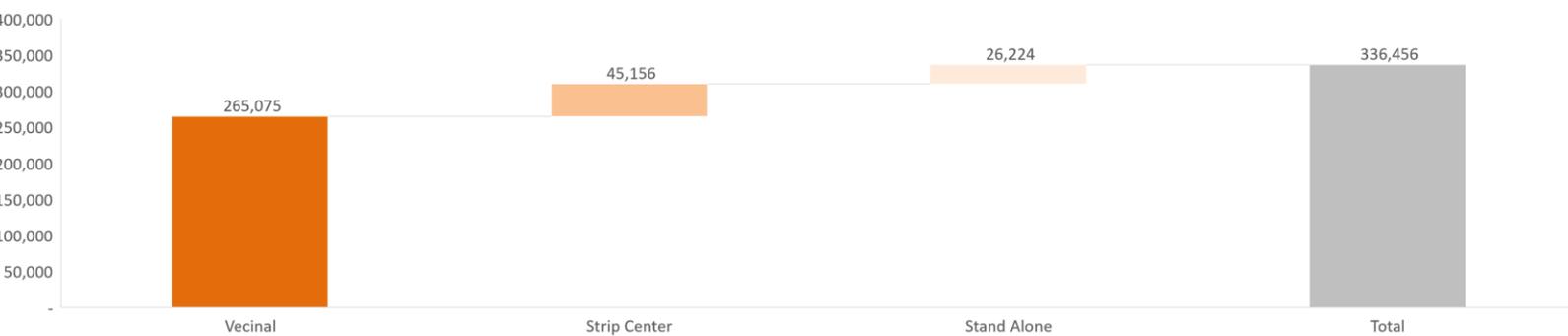
### Evolución de ingresos y vacancia consolidada del Fondo

(Últimos 13 meses)



### Composición de Ingresos por Renta según tipo de activo

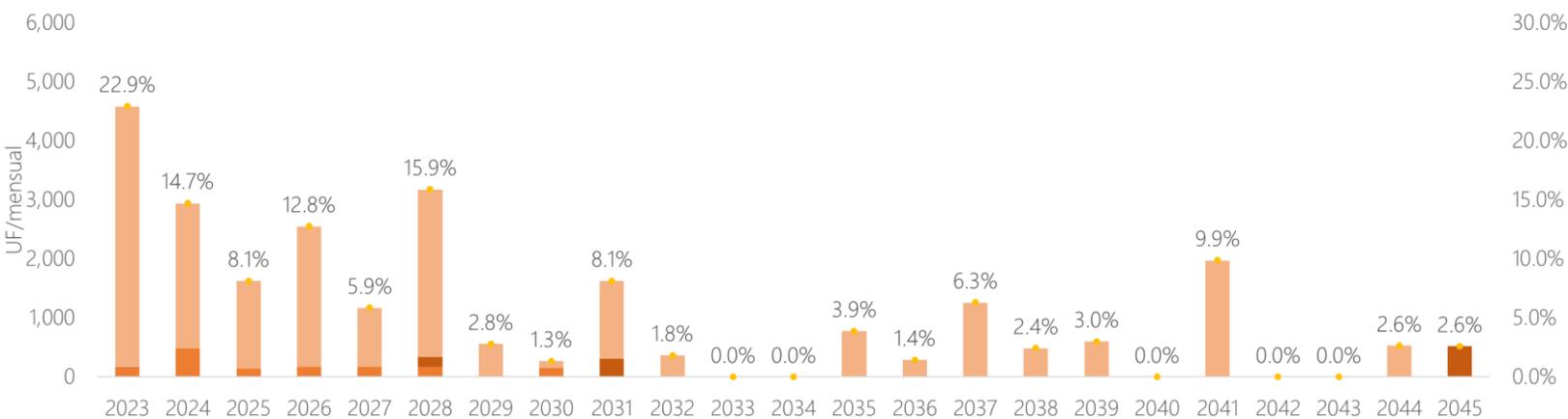
(12 meses móviles)



### Perfil de Vencimientos Futuros Portafolio

Perfil Vencimiento Cartera Fondo LV Patio II

Strip centers Stand alone Vecinal



PATIO RENTA INMOBILIARIA  
**FONDO LV-PATIO II**

STRIPCENTERS

Algunos de nuestros CCV



LarrainVial  
ACTIVOS



**Patio Valle Grande**



**Patio Camilo Henríquez**



**Patio Camino Nos**



**Patio Huechuraba**

# ACTIVOS DEL FONDO

COMERCIAL



**PATIO HUECHURABA**  
Av. Pedro Fontova  
N°7777, Huechuraba  
GLA (m2): 6.045 m2



**PATIO PEÑALOLÉN**  
Av. Consistorial N°2701,  
Peñalolén  
GLA (m2): 6.090 m2



**PATIO TOBALABA**  
Av. Tobalaba N°4507,  
Ñuñoa  
GLA (m2): 1.241 m2



**PATIO ANDALUÉ**  
Camino El Venado N°1360,  
San Pedro de la Paz  
GLA (m2): 3.801



**PATIO SANTIAGO DOWNTOWN**  
Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins N°1449, Santiago  
GLA (m2): 2.938



**PATIO ILLAPEL**  
Av. Presidente Salvador  
Allende N°824, Illapel  
GLA (m2): 5.244



**PATIO BOSQUEMAR**  
Av. Portal San Pedro  
N°6950, San Pedro de la  
Paz  
GLA (m2): 4.598



**PATIO QUILICURA**  
Av. O'Higgins N°358,  
Quilicura  
GLA (m2): 3.954 m2



**PATIO BERTA CORREA**  
Av. Sta Marta Huechuraba  
N°7300, Huechuraba  
GLA: 3.696 m2



**PATIO LOS CARRERA**  
Av. Los Carrera  
N°3356 GLA (m2):  
3.728



**PATIO CIUDAD SATÉLITE**  
Av. Alcalde José Luis  
Infante N°1320, Maipú  
GLA (m2): 3.053



**PATIO PEDRO DE VALDIVIA**  
Pedro de Valdivia  
N°3601, Ñuñoa  
GLA (m2): 277 m2



**LA CANTERA**  
Av. La Cantera N°1915,  
Coquimbo  
GLA (m2): 3.446 m2



**PATIO LOS NOTROS**  
Av. Los Notros N°1280,  
Puerto Montt  
GLA (m2): 3.652



**PATIO PAN DE AZÚCAR**  
Presidente Alessandri  
N°1117, Coquimbo  
GLA (m2): 3.966 m2



**PATIO RAHUE**  
Av. República N°870,  
Rahue, Osorno  
GLA (m2): 3.339 m2



**PATIO GENERAL BONILLA**  
Av. General Bonilla N°432,  
Angol  
GLA (m2): 3.000 m2



**PATIO CONCON**  
Av. Manantiales  
N°1021, Concón  
GLA (m2): 3.379 m2



**PATIO PTO VARAS**  
Colón N°1500, Puerto  
Varas  
GLA (m2): 2.864 m2



**PATIO EUCALIPTUS**  
Av. Eucaliptus N°1273, San  
Bernardo  
GLA (m2): 2.605 m2



**PATIO CIUDAD DEL ESTE**  
Av. Diego Portales N°6303,  
Puente Alto  
GLA (m2): 7.711 m2



**PATIO CIUDAD DEL SOL**  
Juan de Dios Malebran  
N°1750, Puente Alto  
GLA (m2): 963



**PATIO BUSTAMANTE**  
Av. Manuel Antonio Matta  
N°062, Ñuñoa  
GLA (m2): 2.496 m2



**PATIO LO MARTINEZ**  
Lo Martínez N°919, El  
Bosque  
GLA (m2): 2.540 m2



**PATIO LLANQUIHUE**  
Baquedano N°612,  
Llanquihue  
GLA (m2): 1.157 m2

