



PATIO COMERCIAL

ANÁLISIS RAZONADO

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2024
Patio Comercial SpA



INDICE

Análisis de Mercado	3
Análisis del Estado de Situación Financiera	11
Análisis del Estado de Resultados por función	14
Análisis de Razones Financieras y Covenants	16
Análisis del Estado de Flujo de Efectivo Directo	22
Análisis de Riesgos de Mercado	23

FABRICA
— PATIO OUTLET —

Análisis de Mercado

Patio Comercial, a través de sus filiales, basa su generación de valor, principalmente, en dos tipos de negocios: rentas comerciales y desarrollo de centros comerciales. El primero obedece a la generación de rentas comerciales por medio de contratos de largo plazo, principalmente con *retailers* consolidados; y el segundo obedece a la capacidad de gestión de la empresa para buscar terrenos atractivos, diseñar y desarrollar proyectos, comercializarlos y luego transformarlos en renta. Por otro lado, Patio Comercial también posee experiencia en la adquisición de activos estratégicos para renta. Patio Comercial fue pionero en el modelo de strip centers en Chile con el activo Patio Tobalaba, el cual entró en operación el año 2005. El éxito en la instauración de este tipo de activos se vio reflejado en la incorporación de cuatro centros comerciales al año siguiente.

Al 31 de diciembre de 2024, Patio Comercial opera en Chile y Perú, manteniendo participación directa sobre 103 activos¹ en renta que representan 329.483 m² de GLA proporcional² y 727.599 m² de GLA total, diversificados entre centros comerciales vecinales, strip centers, oficinas, stand alone, activos industriales, outlets, power centers y Hoteles.

En Chile, Patio Comercial mantiene propiedad sobre 94 activos que representan 279.597 m² de GLA proporcional y un GLA total de 606.781 m².

En Perú, Patio Comercial mantiene propiedad sobre 9 activos que representan 49.886 m² de GLA proporcional y un GLA total de 120.818 m².

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2024, Patio Comercial cuenta con un banco de terrenos de 115.296 m², todos ellos estratégicamente ubicados, en los que podría desarrollar proyectos en el futuro, facilitando el potencial crecimiento en el mediano y largo plazo.

Los distintos tipos de activos en cuya propiedad participa Patio Comercial al 31 de diciembre de 2024 se definen a continuación:

- Vecinal: centro comercial conformado por una tienda ancla y entre 10 y 20 tiendas menores. Patio Comercial posee 45 activos en renta de esta clase en Chile, que totalizan 96.154 m² de GLA proporcional.

¹ Activos en los cuales Patio Comercial mantiene participación directa.

² GLA proporcional a la participación de Patio Comercial en los activos. Al 31 de diciembre de 2024, la compañía es dueña del 100% de 41 activos, cuenta con el 36,84% de propiedad de 25 activos del Fondo de Inversión LV-Patio II Stripcenters, el 20% de propiedad de 4 activos de la Sociedad Rentas Patio X, el 23,3% de propiedad de 2 activos de la sociedad Carlos Valdovinos, el 34,07% de propiedad de 10 activos del Fondo de Inversión Credicorp, el 50% de activo Las Compañías, el 49% de Patio Apoquindo, el 35% del edificio Patio Nueva Las Condes, el 35% del edificio Patio Vitacura, el 25% de Patio Foster, el 19,08% de Patio Alonso, el 35% del Edificio Patio Cerro Colorado, el 48,8% de Pie Andino, 80% de El Morro, 1,8% de Panal Industrial, 1,8% de Panal Self Storage, 40% de Landbank y cuenta con el 41,29% de propiedad de 9 activos en Perú.

- Strip center: centro comercial que no necesariamente posee una tienda ancla y que tiene entre 5 y 10 tiendas menores. Patio Comercial posee 9 activos en renta de esta clase que totalizan 8.411 m² de GLA proporcional, de los cuales 6.010 m² de GLA están en Chile y 2.400 m² en Perú.
- Stand Alone: centro comercial que se conforma únicamente de una tienda ancla, las cuales son capaces de atraer un gran número de clientes, como es el caso de tiendas por departamentos e hipermercados. Patio Comercial posee 13 activos en renta de esta clase en Chile, que totalizan 16.999 m² de GLA proporcional.
- Outlet: centro comercial que se caracteriza por la liquidación de productos de temporadas anteriores a menores precios y que por lo general se encuentran ubicados en la periferia de las ciudades. Bajo esta definición, Patio Comercial cuenta con seis activos en renta de este tipo: La Fábrica Patio Outlet, Outlet Maipú, Outlet La Florida, Outlet Peñuelas, Outlet Temuco y Outlet La Calera que totalizan 25.975 m² de GLA proporcional.
- Oficinas: Patio Comercial participa en 9 edificios de oficinas de los cuales 6 se ubican en Chile y 3 en Perú, totalizando 42.129 m² de GLA proporcional. De estos, 26.976 m² de GLA se ubican en Chile y 15.153 m² en Perú.
- Power center: Centro comercial cuya concentración está conformada por dos o más tiendas anclas. Bajo esta definición, Patio Comercial cuenta con 5 activos de los cuales 1 se ubica en Chile y 4 en Perú, totalizando 40.727 m² de GLA proporcional. De estos, 8.395 m² de GLA se ubican en Chile y 32.333 m² en Perú.
- Activos Industriales: Inmuebles destinados a empresas en formato bodegas, centros de distribución y frigoríficos. Patio Comercial posee 15 activos en renta de esta clase que totalizan 98.625 m² de GLA proporcional, y 234.142 m² de GLA total.
- Hoteles: Inmuebles destinados a la renta hospitalaria. Patio comercial posee 1 activo en renta de esta clase ubicado en Chile, totalizando 1.157 m² de GLA total.

Con fecha 30 de junio de 2023 mediante contrato de compraventa, Grupo Patio SpA vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA la cantidad de 10.862 acciones ordinarias, nominativas, sin valor, todas de una misma serie de la sociedad Desarrollos y Bodegas SpA. El precio de compraventa de la totalidad de acciones asciende a UF249.182,92.

Con fecha 25 de septiembre 2023, el señor Álvaro Jalaff Sanz presentó su renuncia a todos sus cargos y posiciones en las que se desempeña en Grupo Patio SpA y sus filiales y coligadas, la que fue aceptada y se hará efectiva a contar del 31 de octubre 2023.

Con fecha 02 de octubre 2023, mediante Junta extraordinaria accionistas de Patio Comercial SpA, se aprueba el pago de dividendos por un monto ascendente M\$9.312.175 mediante capitalización de deuda mantenida con Grupo Patio SpA.

Con fecha 29 de diciembre 2023 mediante contrato de compraventa de acciones, el Fondo de inversión Santander Rentas Residenciales vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA la cantidad de 6.500 acciones nominativas de una misma y

Única serie y sin valor nominal de la sociedad Patio Sam II SpA. El precio de compraventa de la totalidad de acciones asciende a UF 84.972,57.

Con fecha 24 de agosto de 2024, Rentas Patio I SpA, vende cede y transfiere a Landbank SpA la propiedad "Urbaniza-Almirante Riveros" Lote 8AB a un valor de M\$1.794.455.

Con fecha 29 de agosto de 2024, Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda., vende, cede y transfiere a Landbank SpA el Departamento 32 ubicado en AV. Vitacura 3763, comuna de Vitacura, a un valor de M\$257.370, el Departamento 131 ubicado en Colorado 4810, comuna de Las Condes, a un valor de M\$157.592, el Departamento 414 ubicado en Av. Presidente Kennedy 4817, comuna de Las Condes, a un valor de M\$246.086 y la propiedad ubicada en Av. Nueva Costanera 3673, comuna de Vitacura, a un valor de M\$2.832.764. En la misma fecha, Inmobiliaria e Inversiones Discovery Ltda., vende, cede y transfiere a Landbank SpA, el terreno ubicado en Saturnino Epulef 1811, Villarrica, por un valor de M\$2.474.220.

Con fecha 29 de agosto de 2024, Rentas Patio I SpA, vende, cede y transfiere a Landbank SpA la propiedad Maquehue Lote 1-A a un valor de M\$310.240, Maquehue Lote 2-A a un valor de M\$120.911 y Maquehue Lote B a un valor de M\$322.278. En la misma fecha, Rentas Patio I SpA, vende cede y transfiere a Landbank SpA la propiedad Los Batros Lote 3 a un valor de M\$4.420.870.

Al 30 de septiembre de 2024, la sociedad presenta una baja en sus propiedades de inversión a valor razonable por un valor de M\$78.061.564 y una baja en sus proyectos por M\$2.091.247 como resultado de la disminución en la participación en la sociedad Rentas Patio IV SpA, matriz de Carlos Valdovinos SpA. Transacción descrita en Nota 1, "Actividad de la Sociedad".

Con fecha 16 de octubre de 2024, Patio Comercial vende, cede y transfiere aproximadamente un 29% del total de las acciones de la sociedad Rentas Patio X SpA de su propiedad, a los inversionistas Inversiones Antares SpA, ICC Inversiones SpA, Inversiones SMLP Chile Limitada y Petra SpA quedando en consecuencia con aproximadamente un 20% de la propiedad accionaria de la Sociedad.



Principales operaciones de Patio Comercial en Chile³



Fuente: Patio Comercial, al 31 de diciembre de 2024

³ Considera los activos en los cuales Patio Comercial mantiene propiedad directa.



Principales operaciones de Patio Comercial en Perú⁴

Power Centers

- 4 unidades
- Unidades con ancla
- 234 locales

Strip Centers

- 2 unidades
- Unidades sin ancla
- 10 locales

Oficinas

- 3 unidades
- 60 oficinas
- 5 locales

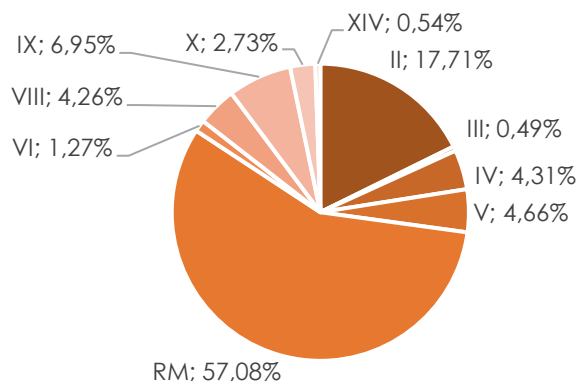


Fuente: Patio Comercial, al 31 de diciembre de 2024

⁴ Considera los activos en los cuales Patio Comercial mantiene propiedad directa.

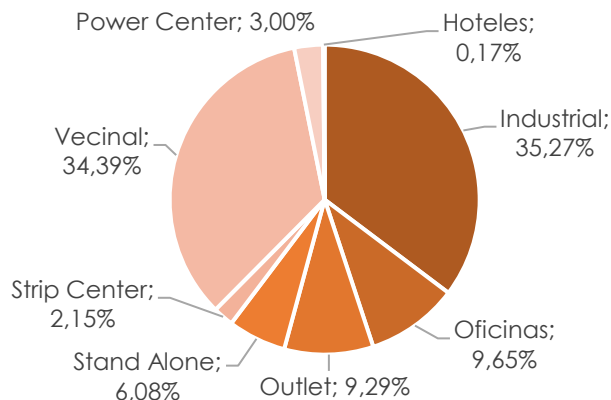


Participación de GLA por Región en Chile



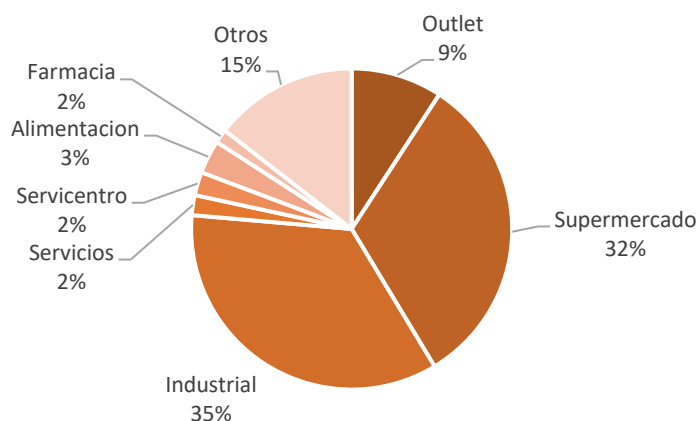
Al 31 de diciembre de 2024, el GLA proporcional de propiedad de Patio Comercial en Chile asciende a 279.597 m² distribuidos a lo largo de diez regiones. El 57,08% del GLA se ubica en la Región Metropolitana, seguido por la región de Antofagasta con un 17,71%.

Participación de GLA por formato en Chile



Al 31 de diciembre de 2024, el 35,27% del GLA proporcional corresponde a industrial, 33,39% a Centros comerciales vecinales, 9,65% a Oficinas, un 9,29% Outlet, 6,08% a Stand Alone, un 3,00% a Power Center, y un 2,15% a Strip Center.

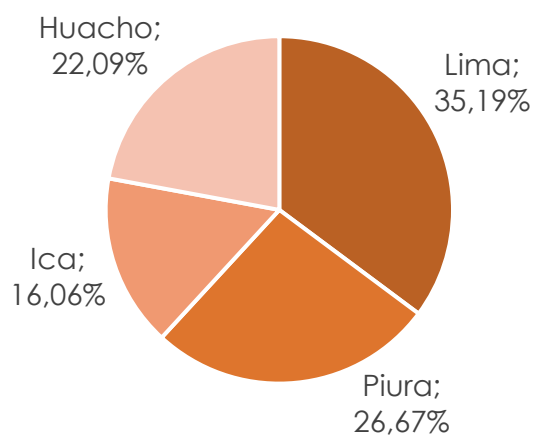
Distribución de GLA por Rubro en Chile



En términos de distribución de locatarios, al 31 de diciembre de 2024, el rubro con mayor participación de GLA proporcional son los rubros de Industrial con un 35,02%, supermercados con un 32,16% y Outlet con un 9,19%.

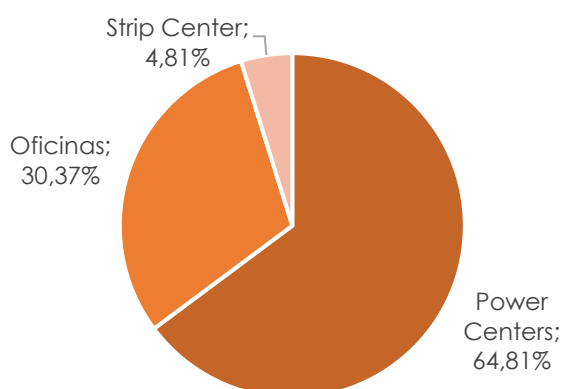


Participación de GLA por Región en Perú



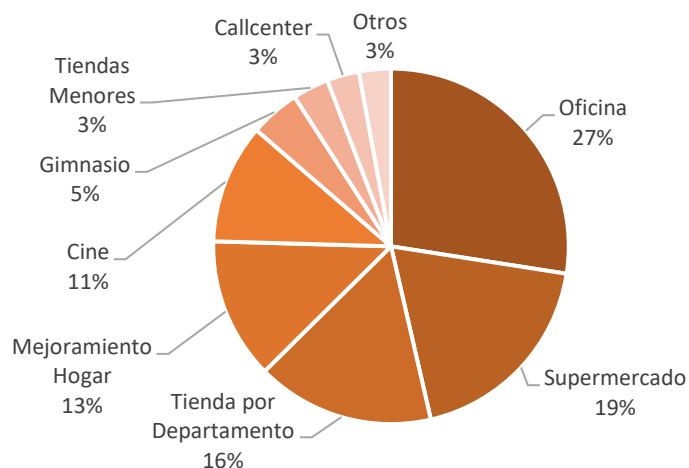
Al 31 de diciembre de 2024, el GLA proporcional de propiedad de Patio Comercial en Perú asciende a 49.886 m² distribuidos en cuatro regiones. El 35,19% del GLA se ubica en Lima, seguido por la región de Piura con un 26,67% del GLA total proporcional, luego la región de Huacho con un 22,09% y 16,06% del GLA total proporcional en Ica.

Participación de GLA por formato en Perú



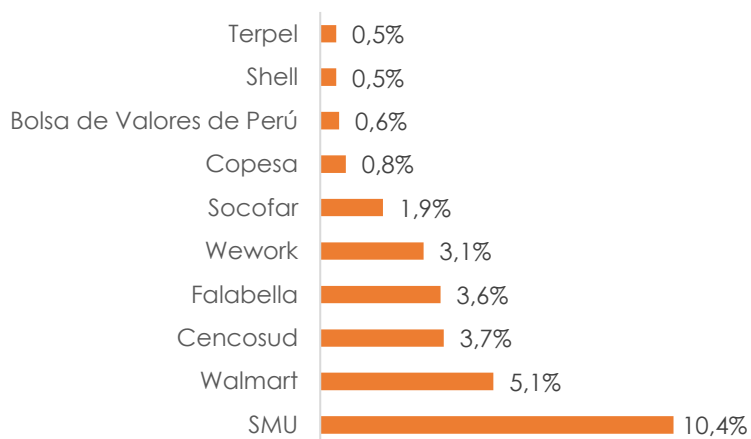
Al 31 de diciembre de 2024, el 64,81% del GLA proporcional en Perú corresponde a power centers, un 30,37% a oficinas y un 4,81% a strip centers.

Distribución de GLA por Rubro en Perú



En términos de distribución de locatarios, al 31 de diciembre de 2024, el rubro con mayor participación de GLA proporcional son las oficinas con un 27,47%, seguido por supermercados con un 18,93%. El resto se compone entre tiendas por departamento, mejoramiento del hogar, cine, gimnasio, restaurante, entretenimiento, bancos y farmacias entre otros.

Ingresos de los principales clientes

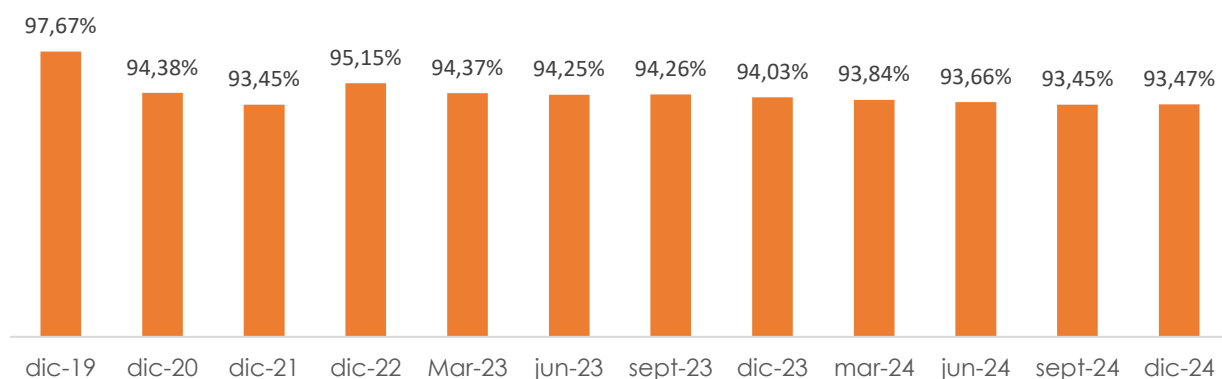


Patio Comercial posee una cartera de arrendatarios compuesta por los principales retailers a nivel nacional y latinoamericano, lo que le ha permitido crecer rápidamente de forma orgánica. Existen 8 segmentos de operadores que constituyen los principales clientes de los centros comerciales: supermercados, farmacias, empresas de servicio de

salud, estaciones de servicio. Los desarrollos comerciales están alineados con los planes de desarrollo de SMU, Walmart, Cencosud y Falabella, entre otros. Al 31 de diciembre, los 10 principales clientes representan el 29,9% de los ingresos⁵ de los centros comerciales.

La diversificación de formatos, tamaños y locatarios de los centros comerciales, junto a diversificación geográfica permite mitigar los distintos riesgos asociados a la operación y mantener tasas de ocupación en niveles estables. Desde diciembre de 2018 a septiembre de 2024, la empresa ha tenido tasas de ocupación mayores al 90% en el total de sus activos. Al 31 de diciembre de 2024, Patio Comercial mantiene una tasa de ocupación de 93,47% de su GLA administrado en Chile.

Tasa de ocupación (%)



⁵ Ingresos proporcionales según la participación directa de Patio Comercial en los activos en renta de Chile y Perú.

Análisis del Estado de Situación Financiera

	M\$	dic-24	dic-23
Activo Corriente		103.570.016	60.089.837
Activo no Corriente		671.926.370	682.891.198
Total Activos		775.496.386	742.981.035
Pasivo Corriente		152.563.694	102.741.519
Pasivo no Corriente		342.268.233	374.220.717
Total Pasivos		494.831.927	476.962.236

	M\$	dic-24	dic-23
Capital pagado		181.168.824	181.150.642
Otras reservas		1.908.047	-420.816
Resultados acumulados		92.784.944	79.954.528
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		275.861.815	260.684.354
Participaciones no controladoras		4.802.644	5.334.445
Total patrimonio neto		280.664.459	266.018.799
Total Pasivos y Patrimonio Neto		775.496.386	742.981.035

Activo Corriente

Los activos corrientes aumentaron 72,36% al 31 de diciembre de 2024 en comparación con el cierre del período 2023, totalizando M\$103.570.016, explicado principalmente, por un aumento de equivalentes al efectivo y anticipos de proveedores.

Activo no Corriente

Los activos no corrientes presentan una disminución del 1,61% a diciembre de 2024 comparado con el cierre del período 2023, totalizando M\$671.926.370. Esta disminución se debe, principalmente a menor valor razonable de propiedad de inversión.

Pasivo Corriente

Los Pasivos corrientes aumentan 48,49% en diciembre 2024 respecto al cierre de 2023, totalizando M\$152.563.694, explicado principalmente, por una reclasificación de pasivos no corrientes a corriente.

Pasivo no Corriente

Los pasivos no corrientes disminuyeron en 8,54% a diciembre 2024 respecto al mismo periodo del año anterior, totalizando M\$342.268.233. Esta disminución se explica, principalmente, por una reclasificación de Bonos públicos no corrientes a corriente.

Patrimonio

	M\$	dic-24	dic-23
Capital pagado		181.168.824	181.150.642
Otras reservas		1.908.047	-420.816
Resultados acumulados		92.784.944	79.954.528
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		275.861.815	260.684.354
Participaciones no controladoras		4.802.644	5.334.445
Total patrimonio neto		280.664.459	266.018.799
Total Pasivos y Patrimonio Neto		775.496.386	742.981.035

A diciembre de 2024 el resultado acumulado aumenta un 16,05% respecto a diciembre 2023, alcanzando M\$92.784.944, esto resulta en un patrimonio neto de M\$280.664.459, además, la compañía registra ganancias del ejercicio por la suma de M\$36.724.563.

Análisis del Estado de Resultados por función

(en miles de CLP)

Estados de Resultados por Función	Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre (acumulado)				Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre (trimestre)			
	2024	2023	Var.	%	2024	2023	Var.	%
Ingresos ordinarios	19.136.732	19.772.673	-635.941	-3%	4.541.550	4.536.746	4.804	0,1%
Costo de venta	-3.362.924	-3.755.809	392.885	-10%	-593.389	-986.071	392.682	-40%
Margen bruto	15.773.808	16.016.864	-243.056	-2%	3.948.161	3.550.675	397.486	11%
Gastos de administración	-6.609.011	-5.177.159	-1.431.852	28%	-1.728.762	-1.669.473	-59.289	4%
Otros ingresos por función	43.474.592	15.205.606	28.268.986	186%	8.157.776	6.984.810	1.172.966	17%
Otros gastos por función	-3.001.596	-5.087.524	2.085.928	-41%	-1.589.421	-2.245.785	656.364	-29%
Ingresos financieros	24.113.492	18.875.310	5.238.182	28%	6.483.989	6.071.186	412.803	7%
Costos financieros	-19.181.241	-18.024.779	-1.156.462	6%	-4.707.140	-5.032.301	325.161	-6%
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	714.351	-9.746.136	10.460.487	-107%	-177.251	-10.484.075	10.306.824	-98%
Resultado por unidades de reajuste	-4.635.100	-7.496.899	2.861.799	-38%	536.772	-2.809.530	3.346.302	-119%
Ganancia antes de impuestos	50.649.295	4.565.283	46.084.012	1009%	10.924.124	-5.634.493	16.558.617	-294%
Impuesto a las ganancias	-13.924.732	-1.188.461	-12.736.271	1072%	-4.619.172	1.247.641	-5.866.813	-470%
Ganancia del ejercicio	36.724.563	3.376.822	33.347.741	988%	6.304.952	-4.386.852	10.691.804	-244%
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	37.600.937	3.962.818	33.638.119	849%	6.625.308	-3.864.094	10.489.402	-271%
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladas	-876.374	-585.996	-290.378	50%	-320.356	-522.758	202.402	-39%
Total ganancia del ejercicio	36.724.563	3.376.822	33.347.741	988%	6.304.952	-4.386.852	10.691.804	-244%
EBITDA (1)	9.165.562	10.844.823	-1.679.261	-15%	2.219.398	1.882.263	337.135	18%

(1) EBITDA considera Ganancia Bruta y Gastos de Administración, excluye depreciación y amortización.

Análisis de Estado de Resultados del 4Q2024.

Ingresos Ordinarios

Los Ingresos Ordinarios no tuvieron grandes variaciones, disminuyendo un 0,1% en el 4Q2024 respecto a 4Q2023.

Costos de Ventas

Los Costos de Venta disminuyeron un 40% en el 4Q2024 respecto al mismo periodo en el año anterior, debido a una reducción en honorarios de Back Office, Contribuciones gasto común y Seguridad.

Ganancia Bruta

Al comparar el 4Q2024 respecto a 4Q2023, el aumento del Margen Bruto en un 11% equivalente a M\$397.486 se explica principalmente por menores costos en seguridad y gasto común.

Gastos de Administración

En el 4Q2024 los Gastos de administración incrementan un 4% respecto al mismo periodo en el año anterior, esto se explica por el aumento en Deuda incobrable, Patente municipal y Sobretasa Impuesto Territorial.

EBITDA

El EBITDA durante el 4Q2024 respecto a 4Q2023 aumenta un 18%, esto asociado principalmente a la disminución de costos de venta debido a menor Contribución en gasto común y Seguridad, y menores Gastos de administración relacionado a Deuda Incobrable, Patente municipal y Sobretasa Impuesto Territorial.

Análisis de Estado de Resultados Acumulados a diciembre 2024.**Ingresos Ordinarios**

Los Ingresos Ordinarios disminuyeron un 3% a diciembre 2024 respecto al mismo periodo en el año anterior, esto se debe principalmente a la variación en los Ingresos por linealización.

Costos de Ventas

Los Costos de Venta disminuyeron un 10% a diciembre 2024 respecto al mismo periodo en el año anterior, esto se debe principalmente a menores contribuciones gasto común y honorarios de administración.

Ganancia Bruta

La disminución de la Ganancia Bruta es del 2% respecto a diciembre 2023 equivalente a M\$243.056, esto se debe principalmente a los menores Ingresos por linealización.

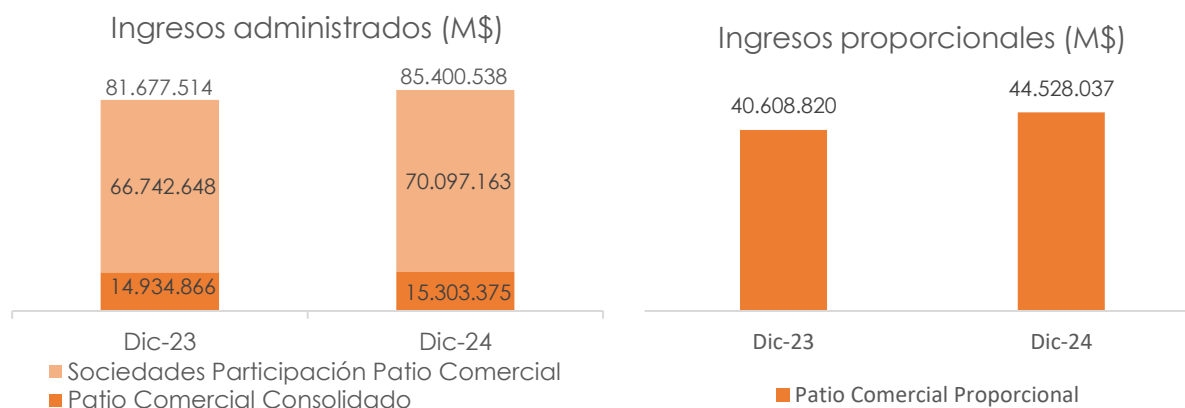
Gastos de Administración

Durante el 2024 los Gastos de administración incrementan un 28% respecto al mismo periodo en el año anterior, esto se explica por el aumento en Deuda incobrable, Sobretasa Impuesto Territorial y Contribuciones.

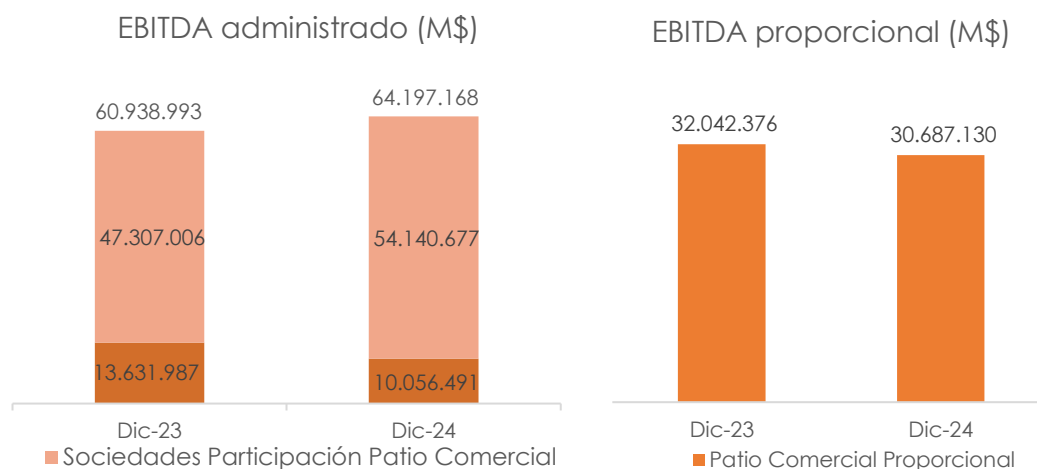
EBITDA

Al comparar el 2024 con el mismo periodo en el 2023, el EBITDA presenta una disminución del 15%, esto asociado principalmente a la disminución de Ingresos Ordinarios debido a menor Ingreso por linealización y mayores Gastos de administración relacionado a aumentos en Deuda Incobrable, Sobretasa Impuesto Territorial y Contribuciones.

Los ingresos por arriendo administrados⁶ a diciembre de 2024 totalizaron M\$85.400.538, lo que representa un aumento de 4,56% en comparación mismo período año anterior. Por otro lado, el crecimiento de los ingresos por arriendo proporcionales⁷ se debe principalmente a la recuperación en la actividad y la operación en los activos de la compañía.



El EBITDA administrado⁶ a diciembre de 2024 totalizó M\$64.197.168, lo que representa un aumento de 5,3% en comparación con el mismo periodo 2023. En cuanto al EBITDA proporcional⁷, la principal causa de su disminución se debe al incremento de gastos por administración.



⁶ Considera el total de Patio Comercial Consolidado y las sociedades en las cuales Patio Comercial participa. A dic-23: Centros Comerciales I, Rio Baker, LV Patio Renta Inmob. VIII SpA, LV Patio Renta Inmob. IX SpA, Pie Andino, Desarrollos y Bodegas I y II, Patio Foster, Alonso de Cordova, Rentas Patio X, Arizona, Alabama, Kansas, Nebraska, Indiana, Panal, Montana, Georgia, Alaska, Pensilvania, Patio Sam I y Grupo Patio Perú, Crystal I, Crystal II, GP Comercial Perú, GP Oficinas Perú, GP Corp Perú y GP Holding Perú.

⁷ Considera el total de Patio Comercial Consolidado y las sociedades en las cuales Patio Comercial participa por su porcentaje de participación. Al 31 de diciembre de 2024, la compañía es dueña del 100% de 41 activos, cuenta con el 36,84% de propiedad de 25 activos del Fondo de Inversión LV-Patio II Stripcenters, el 49% de propiedad de 4 activos de la Sociedad Rentas Patio X, el 23,3% de propiedad de 2 activos de la sociedad Carlos Valdovinos, el 34,07% de propiedad de 10 activos del Fondo de Inversión Credicorp, el 50% de activo Las Compañías, el 49% de Patio Apoquindo, el 35% del edificio Patio Nueva Las Condes, el 35% del edificio Patio Vitacura, el 25% de Patio Foster, el 19,08% de Patio Alonso, el 35% del Edificio Patio Cerro Colorado, el 48,8% de Pie Andino, 80% de El Morro, 1,8% de Panal Industrial, 1,8% de Panal Self Storage, 40% de Landbank y cuenta con el 41,29% de propiedad de 9 activos en Perú.

Análisis de Razones Financieras y Covenants

Razones Financieras

Indicadores de liquidez (x)

Indicador de liquidez	Definición	dic-2024	dic-2023	Variación
Razón corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,68	0,58	-0,23

Indicadores de Endeudamiento (x)

Indicador de deuda	Definición	dic-2024	dic-2023	Variación
Proporción deuda corto plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	0,31	0,22	0,12
Proporción deuda largo plazo	Pasivo no Corriente / Total Pasivos	0,69	0,78	-0,12
Endeudamiento	Total Pasivos / Total patrimonio neto	1,76	1,79	-0,19

Indicadores de Resultado (%)

Resultado	Definición	dic-2024	dic-2023	Variación
ROE	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora / Patrimonio neto atribuible a la controladora	13,63%	1,52%	9,95
ROA	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora / Total Activos	4,85%	0,53%	3,80
Margen EBITDA	EBITDA UDM / Ingresos ordinarios UDM	47,90%	54,85%	-7,25

Covenants

Al 31 de diciembre de 2024, Patio Comercial SpA y Filiales cuenta con cinco series de bonos en el mercado local: Bono corporativo Serie C (BPATI-C), a 25 años plazo por UF2.000.000, bono corporativo Serie D (BPATI-D), a 30 años plazo por UF1.000.000, bono corporativo Serie E (BPATI-E), a 5 años plazo por UF1.000.000, bono corporativo Serie G (BPATI-G) a 13 años plazo por UF2.000.000 y bono corporativo Serie H (BPATI-H) a 7 años plazo por UF1.500.000

Estas series de bonos tienen la misma estructura de covenants, los que se encuentran en cumplimiento por parte de la compañía al 31 de diciembre de 2024.

Bono	Fecha de Emisión Nominal	Fecha de Vencimiento	Covenant / Restricción	Límite	Actual
Bono Serie C (BPATI-C)	28.02.2019	28.02.2044	Patrimonio neto mínimo ⁸	≥ M\$80.000.000	M\$280.664.459
Bono Serie D (BPATI-D)	23.05.2019	15.08.2048	Apalancamiento Financiero ⁹	≤ 1,75	1,56
Bono Serie E (BPATI-E)	06.07.2020	15.04.2025	Coberturas de Gastos Financieros ¹⁰	> 2,00	2,10
Bono Serie G (BPATI-G)	29.12.2020	15.12.2033	Ingresos Mínimos ¹¹	≥ 280.000 UF	1.159.081 UF
Bono Serie H (BPATI-H)	18.11.2024	15.10.2031			

⁸ Mantener Patrimonio Neto mínimo de M\$80.000.000 a nivel de Patio Comercial Consolidado

⁹ Mantener nivel de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio Neto ≤ 1,75 veces

¹⁰ Mantener nivel de EBITDA ajustado sobre Gastos Financieros Netos ajustados > 2,00 veces, en caso de que su nivel sea inferior, requerirá disponer de fondos en la cuenta de reserva según los siguientes casos:

- 2 cupones de intereses cuando su nivel sea ≤ 1,00
- 1 cupón de intereses cuando su nivel sea >1,00 y ≤ 2,00

¹¹ Mantener nivel de ingresos por arriendos fijos más arriendos variables de las filiales relevantes mayor a UF280.000

Apalancamiento Financiero

	31.12.2024	31.12.2023
Apalancamiento Financiero	1,56x	1,66x
Composición	M\$	M\$
Deuda Financiera Neta	436.795.955	440.454.496
(+) Otros pasivos financieros, corrientes	120.521.664	90.349.051
(+) Otros pasivos financieros, no corrientes	323.253.851	330.049.348
(+) Obligaciones de terceros garantizadas personalmente por el Emisor	32.766.715	34.281.947
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo	40.568.823	14.225.850
Total Patrimonio Neto	280.664.459	266.018.799

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

Patrimonio neto mínimo

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Total patrimonio neto	280.664.459	266.018.799

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

Ingresos por Arriendos Anuales y Proporcionales

	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	UF1.159.081	UF1.103.820
UF al cierre del período ¹²	\$38.416,69	\$ 36.789,36
	M\$	M\$
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	44.528.037	40.608.820
Composición		
(+) Patio Comercial SpA consolidado	15.303.375	14.934.866
(+) 49,00% Río Baker SpA ¹³	1.525.365	1.573.934
(+) 48,80% Inmobiliaria Pie Andino SpA	813.895	635.636
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. VIII SpA. ¹⁴	3.093.347	2.713.334
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. IX SpA ¹⁵	454.559	552.631
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA. ¹⁶	4.570.983	4.396.459
(+) 32,84% Filial FI Credicorp ¹⁹	2.649.369	2.203.948
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I ¹⁸	1.097.786	1.109.368
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II ¹⁸	604.039	620.889
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú ¹⁷	6.922.280	6.249.245
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA ¹⁸	7.156.305	5.618.510
(+) 23,30% Rentas Patio IV SpA	336.734	-

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

Cobertura de Gastos Financieros Netos

¹² Valor UF al cierre de cada período contenido en la nota 2 de los estados financieros de Patio Comercial SpA.

¹³ Considera los ingresos por arriendos de Río Baker a partir del 29 de mayo 2020, fecha en la cual se realizó un aumento de capital. Debido a lo anterior Patio Comercial posee un 49% de participación en dicha sociedad.

¹⁴ Considera los ingresos por arriendos a partir del 3 de septiembre de 2020, fecha en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones entre Patio Comercial SpA y LV Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA.

¹⁵ Considera los ingresos por arriendos a partir de febrero 2021, fecha en la que se constituye la sociedad.

¹⁶ Considera los ingresos por arriendos a partir del 3 de febrero de 2020, fecha en la cual se suscribió un contrato de compraventa de acciones y cesión de créditos entre las filiales de Patio Comercial SpA y el Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers, donde se acordó vender, ceder y transferir al Fondo el 65% de las acciones y créditos de las filiales a ese entonces. Las filiales consideradas para el cálculo de este covenant son: Centros Comerciales I SpA, Centros Comerciales III SpA, Centros Comerciales IV SpA, Rentas Patio II SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA, Inversiones Proulx Vecinales SpA. Con Fecha 10 de julio 2020, Centros Comerciales I se fusiona con las demás sociedades, quedando como continuadora legal.

¹⁷ Considera los ingresos por arriendos a partir del 22 de junio de 2021, fecha en la cual Grupo Patio SpA vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA el 100% de las acciones de la sociedad Patio Comercial Internacional SpA. Con esta misma fecha, mediante contrato de compraventa de acciones y cesión de crédito Grupo Patio SpA vende, cede y transfiere a Patio Comercial Internacional SpA el total de su participación en Grupo Patio Holding S.A.C. quedando así con un 41,29% de participación en dicha sociedad.

¹⁸ Con fecha 23 de septiembre 2021, Patio Comercial SpA vendió, cedió y transfirió el 51% de las acciones de su propiedad en la sociedad Rentas Patio X SpA a la sociedad Inversiones y Rentas LVM SpA, quedando en consecuencia con el 49% de la propiedad accionaria de la Sociedad. De acuerdo con lo anterior, Rentas Patio X SpA, al 30 de septiembre de 2021 no forma parte de la consolidación de Patio Comercial SpA y su inversión se encuentra contabilizada de acuerdo con IAS 28.

¹⁹ Con fecha 30 de diciembre de 2021, Fondo de Inversión Patio Industrial I vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión Credicorp Capital Patio Renta Industrial I 11.598.587 acciones de la sociedad Desarrollos y Bodegas I SpA por un valor de M\$3.629.975 equivalentes a UF 117.146. En el mismo acto, Fondo de Inversión Patio Industrial I vende, cede y transfiere a Fondo de Inversión Credicorp Capital Patio Renta Industrial I 12.905.771 acciones de la sociedad Desarrollos y Bodegas II SpA por un valor de M\$3.951.091 equivalentes a UF 127.509.

Cuentas	31.12.2024	31.12.2023
Cobertura de Gastos Financieros Netos	2,10x	2,01x
	M\$	M\$
EBITDA Ajustado	30.687.129	32.042.376
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	10.056.491	13.631.986
(+) 49,00% Río Baker SpA ¹⁹	715.012	908.043
(+) 20,0% Patio SAM I SpA	59.640	-
(+) 40,0% Landbank SpA 25	(56.144)	-
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. VIII SpA.	2.551.887	1.729.336
(+) 48,80% Pie Andino SpA	138.107	(31.093)
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. IX SpA. ²⁰	343.848	422.733
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA ²¹	3.618.435	3.491.639
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I	398.500	805.581
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II	953.881	255.750
(+) 32,84% Filial FI Credicorp	1.779.084	1.626.425
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA. ²²	4.550.356	4.988.730
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú	5.477.310	4.213.246
(+) 23,30% Rentas Patio IV SpA	100.722	-
Gastos Financieros Netos	(14.593.678)	(15.903.606)
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	5.638.881	3.292.577
(+) 49,00% Río Baker SpA ²⁰	(833.947)	(775.309)
(+) 20,0% Patio SAM I SpA	(195.661)	-
(+) 40,0% Landbank SpA	(635.204)	-
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. VIII SpA. ²³	(1.936.452)	(2.201.183)
(+) 48,8% Pie Andino SpA	(1.638.798)	(1.941.669)
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. IX SpA. ²¹	(420.276)	(484.102)
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA ²²	(3.604.945)	(3.950.662)
(+) 32,84% Filial FI Credicorp	(1.538.925)	(2.319.262)
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I ²⁴	(602.263)	(425.706)
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II ²⁴	(479.983)	(313.077)
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA.	(2.803.955)	(2.774.759)
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú ²⁴	(5.401.990)	(4.010.454)
(+) 23,30% Rentas Patio IV SpA	(140.160)	-

¹⁹ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de Río Baker a partir del 29 de mayo 2020, fecha en la cual se realizó un aumento de capital. Debido a lo anterior Patio Comercial posee un 49% de participación en dicha sociedad.

²⁰ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de LV Patio Renta Inmob. IX SpA, a partir de febrero 2021, fecha en la que se constituye la sociedad.

²¹ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de las filiales del Fondo LV Patio II Strip Center a partir del 3 de febrero de 2020. Las filiales consideradas para el cálculo de este covenant son: Centros Comerciales I SpA, Centros Comerciales III SpA, Centros Comerciales IV SpA, Rentas Patio II SpA, Rentas Patio VII SpA, Rentas Patio VIII SpA, Inversiones Proulx Vecinales SpA. Con Fecha 10 de julio 2020, Centros Comerciales I se fusiona con las demás sociedades, quedando como continuadora legal.

²² Con fecha 23 de septiembre 2021, Patio Comercial SpA vendió, cedió y transfirió el 51% de las acciones de su propiedad en la sociedad Rentas Patio X SpA a la sociedad Inversiones y Rentas LVM SpA, quedando en consecuencia con el 49% de la propiedad accionaria de la Sociedad. De acuerdo con lo anterior, Rentas Patio X SpA, al 30 de septiembre de 2021 no forma parte de la consolidación de Patio Comercial SpA y su inversión se encuentra contabilizada de acuerdo con IAS 28.

²³ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de LV Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA. a partir del 3 de septiembre de 2020.

²⁴ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de las filiales de Grupo Patio Perú a partir del 22 de junio de 2021. Las filiales consideradas para el cálculo de este covenant son: Crystal 1 S.A.C., Crystal 2 S.A.C., Grupo Patio Comercial S.A.C., Grupo Patio Oficinas S.A.C., Grupo Patio Corp S.A.C., Grupo Patio Holding S.A.C.

²⁵ Con fecha 19 de junio de 2024, Patio Comercial vende, cede y transfiere acciones de su propiedad a una serie de inversionistas, quedando con una participación de un 40%.

²⁶ Con fecha 31 de diciembre de 2024, Patio Comercial SpA, vende, cede y transfiere al Fondo de Inversión Santander Rentas Residenciales la cantidad de 3.300 acciones representativas de capital, que la sociedad mantenía en Patio Sam I SpA por un saldo de M\$1.624.091.

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

Análisis del Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (M\$)	dic-2024	dic-2023
Procedentes de Actividades de la Operación	3.501.936	(14.178)
Procedentes de Actividades de Financiación	16.351.761	(8.354.563)
Procedentes de Actividades de Inversión	6.489.277	16.482.784
Aumento (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	26.342.974	8.114.043
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	14.225.850	6.111.807
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	40.568.824	14.225.850

El flujo de efectivo procedente de la operación entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 es de M\$3.501.936, que representa un aumento de M\$3.516.114 en comparación con el mismo periodo 2023, explicado principalmente, por una mayor eficiencia en la recaudación y cobro de rentas y servicios asociados a la operación.

El flujo de efectivo proveniente de financiamiento al 31 de diciembre de 2024 es de M\$16.351.761, explicado principalmente por importes procedentes de préstamos de largo plazo.

El flujo de efectivo procedente de las actividades de inversión al 31 de diciembre de 2024 es de M\$6.489.277, esto explicado principalmente por inversiones en sociedades donde Patio Comercial tiene participación accionaria.



Análisis de Riesgos de Mercado

A continuación, se presentan una serie de riesgos a los que eventualmente Patio Comercial Spa se podría ver afectada. Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, Patio Comercial y Filiales estiman que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago de deudas, por los próximos 12 meses y el futuro previsible. La sociedad Patio Comercial SpA y Filiales, presenta al 31 de diciembre de 2024 capital de trabajo negativo, lo cual es inherente al negocio y no reviste riesgos significativos producto que los retornos de las decisiones de inversión son de largo plazo. La estructura de financiamiento de Patio Comercial y Filiales se basa en financiamiento vía bancos para la porción de corto plazo y compañías de seguros junto con bonos corporativos en un horizonte temporal de largo plazo. Lo anterior obedece a una estrategia de financiamiento adoptada por Patio Comercial para todos sus negocios inmobiliarios, lo que conlleva a mejores condiciones de financiamiento de corto a largo plazo, una vez que los centros comerciales entran en funcionamiento y se comienzan a generar rentas inmobiliarias. Cabe mencionar que las operaciones a largo plazo se realizan con compañías de seguros a través de operaciones de *sale and leaseback*, proceso que realiza una vez que los centros comerciales se encuentran operativos y por lo general se negocian de forma tal que se puedan agrupar en más de dos centros, con el objeto de mejorar al máximo las condiciones crediticias. Patio Comercial y Filiales continúa con su plan de inversiones a través de apertura de nuevos mercados y centros comerciales en zonas de alto potencial de crecimiento y rentabilidad. Esta estrategia comercial, junto con el conocimiento del negocio ha traído consigo una mejora de los resultados a nivel operacional respecto al comparativo del ejercicio anterior. Desde una perspectiva financiera, se han realizado acciones conducentes a propiciar la base del crecimiento del negocio a través de la negociación de plazos y condiciones con los diversos grupos de interés, lo que ha significado reducir las necesidades de capital de trabajo con los consiguientes menores costos financieros. Un aspecto relevante que podría afectar los ingresos operacionales de la compañía está relacionado a la situación económica del país que afecta a nuestros clientes, que puede ser causado por la disminución del consumo bienes y servicios. Esto podría afectar los ingresos variables de algunos locatarios, aunque éste no representa un monto significativo en los ingresos totales de Patio Comercial y Filiales. Patio Comercial y Filiales administran el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Adicionalmente, Patio Comercial y Filiales, mantienen líneas de financiamientos disponibles y efectivo equivalentes al efectivo disponible para cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo. Para administrar la liquidez de corto plazo, Patio Comercial se basa en los flujos de caja

proyectados para un período móvil de 36 meses. Patio Comercial y Filiales tienen el 100% de su deuda financiera a tasa de interés fija en un contexto de largo plazo, de manera de evitar la exposición a fluctuaciones que puedan ocurrir en las tasas de interés variables y que puedan impactar negativamente en los niveles de gastos financieros. El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de Patio Comercial y sus inversiones en valores negociables. El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de Patio Comercial y Filiales denominadas en Unidades de Fomento. Considerando que la deuda financiera consolidada se encuentra indexada a la misma unidad de reajuste, es posible establecer que la Sociedad mantiene una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación presente (ingresos indexados a la Unidad de Fomento), es decir existe un calce natural.



PATIO COMERCIAL