



PATIO COMERCIAL

ANÁLISIS RAZONADO

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Marzo de 2025
Patio Comercial SpA



INDICE

Análisis de Mercado	3
Análisis del Estado de Resultados por función	10
Análisis del Estado de Situación Financiera	13
Análisis de Razones Financieras y Covenants	15
Análisis del Estado de Flujo de Efectivo Directo	21
Análisis de Riesgos de Mercado	23
Modificaciones en la Estructura de Propiedad	24

Análisis de Mercado

Patio Comercial Spa y subsidiarias ("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 marzo de 2025, Patio Comercial opera en Chile y Perú, manteniendo participación directa sobre 103 activos¹ en renta que representan 329.643 m² de GLA proporcional² y 726.596 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 279.757 m² de GLA proporcional y un GLA total de 606.778 m².

En Perú, Patio Comercial mantiene propiedad sobre 9 activos que representan 49.861 m² de GLA proporcional y un GLA total de 120.818 m².

Por otro lado, al 31 de marzo de 2025, 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 marzo de 2025 se definen a continuación:

¹ Activos en los cuales Patio Comercial mantiene participación directa.

² GLA (Gross Leasable Area) proporcional corresponde a la superficie arrendable proporcional de participación propietaria en las propiedades de inversión en operación que tiene Patio Comercial. Al 31 de marzo de 2025, 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 Rentas Patio IV SpA, matriz de Carlos Valdovinos SpA, el 33,91% 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, 1,81% de Panal Industrial, 1,81% de Panal Self Storage, 40% de Landbank y cuenta con el 41,27% de propiedad de 9 activos en Perú.

- Centro Comercial Vecinal: está conformado por una tienda ancla y entre 5 y 20 tiendas menores. Patio Comercial posee 45 activos en renta de esta clase en Chile, que totalizan 96.155 m² de GLA proporcional.
- 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 8.410 m² de GLA proporcional, de los cuales 6.010 m² de GLA están en Chile y 2.400m² 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.
- 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 40.531 m² de GLA proporcional. De estos, 8.395 m² de GLA se ubican en Chile y 32.137 m² en Perú.
- 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 15.145 m² en Perú.
- Activos Industriales: Inmuebles destinados a empresas en formato bodegas, centros de distribución y frigoríficos. Patio Comercial posee 14 activos en renta de esta clase que totalizan 98.786 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.



Principales operaciones de Patio Comercial en Chile³



Fuente: Patio Comercial, al 31 de marzo de 2025

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

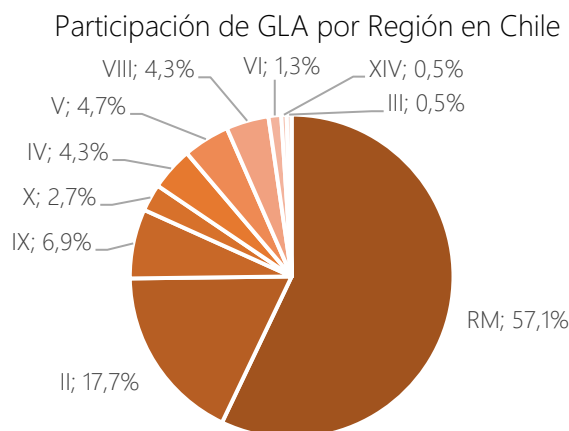


Principales operaciones de Patio Comercial en Perú⁴

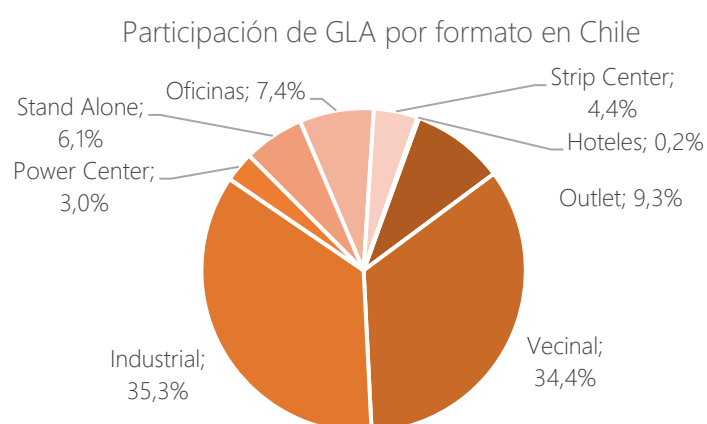


Fuente: Patio Comercial, al 31 de marzo de 2025

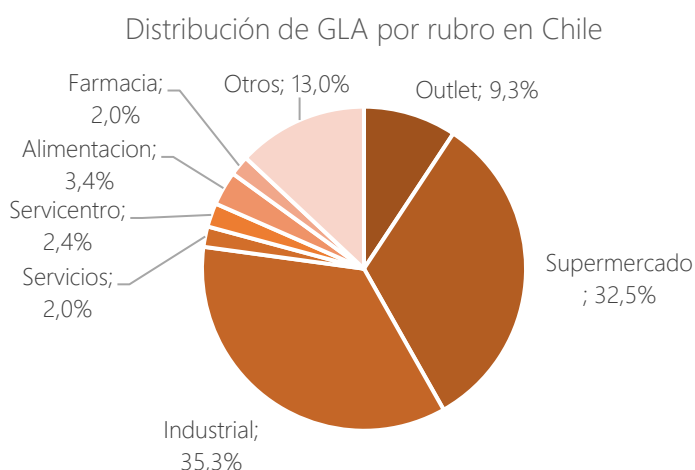
⁴ Considera los activos en los cuales Patio Comercial mantiene propiedad directa.



Al 31 de marzo de 2025, el GLA proporcional de propiedad de Patio Comercial en Chile asciende a 279.757 m² distribuidos a lo largo de diez regiones. El 57,1% del GLA se ubica en la Región Metropolitana, seguido por la región de Antofagasta con un 17,7%.



Al 31 de marzo de 2025, el 35,3% del GLA proporcional corresponde a industrial, 34,4% a Centros comerciales vecinales, 7,4% a Oficinas, un 9,3% Outlet, 6,1% a Stand Alone, un 3,0% a Power Center, y un 2,2% a Strip Center.

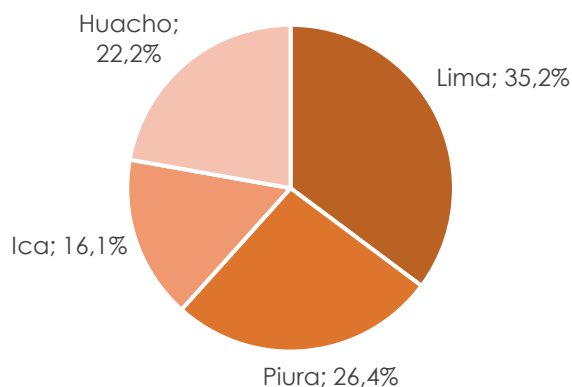


En términos de distribución de locatarios, al 31 de marzo de 2025, el rubro con mayor participación de GLA proporcional son los rubros de Industrial⁵ con un 35,3%, supermercados con un 32,2% y Outlet con un 9,2%.

⁵ El rubro Industrial corresponde a centros de distribución y bodegas con contratos a largo plazo.

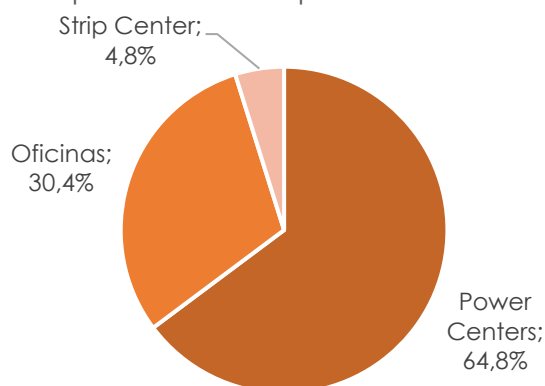


Participación de GLA por Región en Perú



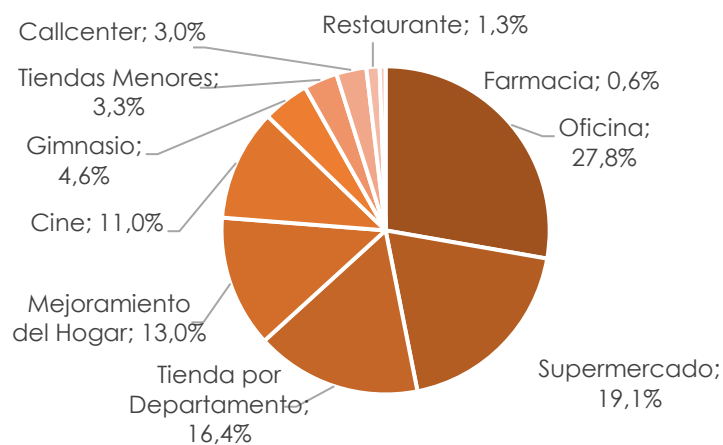
Al 31 de marzo de 2025, el GLA proporcional de propiedad de Patio Comercial en Perú asciende a 49.886 m² distribuidos en cuatro regiones. El 35,2% del GLA se ubica en Lima, seguido por la región de Piura con un 26,7% del GLA total proporcional, luego la región de Huacho con un 22,2% y 16,1% del GLA total proporcional en Ica.

Participación de GLA por formato en Perú



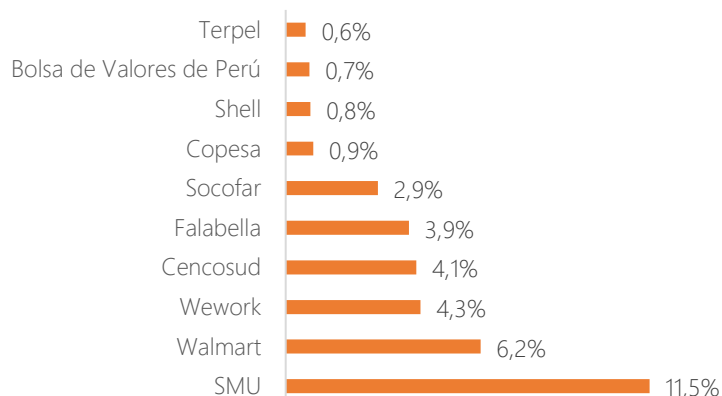
Al 31 de marzo de 2025, el 64,8% del GLA proporcional en Perú corresponde a power centers, un 30,4% a oficinas y un 4,8% a strip centers.

Distribución de GLA por rubro en Perú

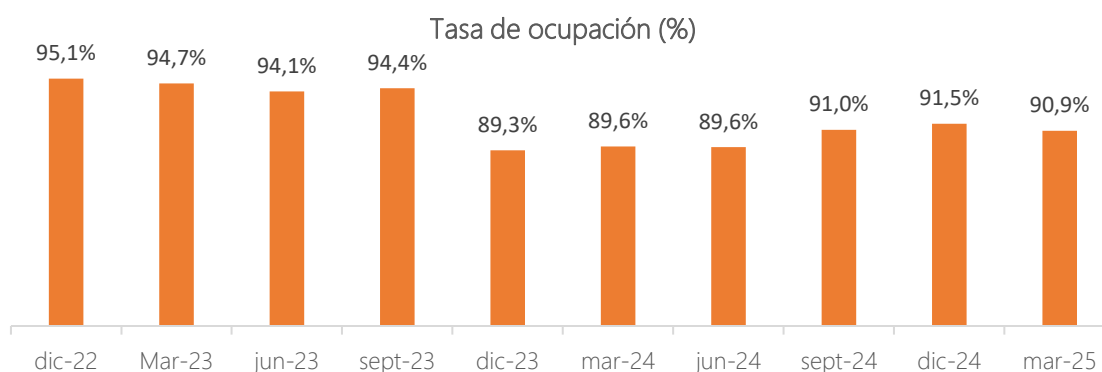


En términos de distribución de locatarios, al 31 de marzo de 2025, el rubro con mayor participación de GLA proporcional son las oficinas con un 27,8%, seguido por supermercados con un 19,1%. El resto se compone entre tiendas por departamento, mejoramiento del hogar, cine, gimnasio, restaurante, entretenimiento, 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 marzo del 2025, los 10 principales clientes representan el 35,9% de los ingresos⁶ 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. Al 31 de marzo del 2025, Patio Comercial mantiene una tasa de ocupación de 90,9% de su GLA administrado en Chile.

⁶ Ingresos proporcionales según la participación directa de Patio Comercial en los activos en renta de Chile y Perú.

Análisis del Estado de Resultados por función

(en miles de CLP)

Estados de Resultados por Función	Por los tres meses terminados al 31 de Marzo (trimestre)			
	2025	2024	Var.	%
Ingresos ordinarios	4.605.607	5.929.502	-1.323.895	-22%
Costo de venta	-1.117.467	-1.005.017	-112.450	11%
Margen bruto	3.488.140	4.924.485	-1.436.345	-29%
Gastos de administración	-1.535.506	-1.773.962	238.456	-13%
Otros ingresos por función	2.920.786	2.432.296	488.490	20%
Otros gastos por función	-136.177	-598.912	462.735	-77%
Ingresos financieros	6.962.643	5.768.027	1.194.616	21%
Costos financieros	-5.060.635	-4.830.544	-230.091	5%
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	592.839	-135.347	728.186	-538%
Resultado por unidades de reajuste	-4.243.398	315.566	-4.558.964	-1445%
Ganancia antes de impuestos	2.988.692	6.101.609	-3.112.917	-51%
Impuesto a las ganancias	-925.074	-1.400.491	475.417	-34%
Ganancia del ejercicio	2.063.618	4.701.118	-2.637.500	-56%
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	2.271.381	4.644.584	-2.373.203	-51%
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladas	-207.763	56.534	-264.297	-468%
Total ganancia del ejercicio	2.063.618	4.701.118	-2.637.500	-56%
EBITDA⁷	1.952.634	3.150.523	-1.197.889	-38%

⁷ EBITDA considera Margen Bruto menos Gastos de Administración, excluyendo Depreciación y Amortización.

Análisis de Estado de Resultados del 1Q2025.**Ingresos Ordinarios**

Los Ingresos Ordinarios disminuyeron un 22,3% en el 1Q2025 respecto a 1Q2024, debido a la desconsolidación de Rentas Patio IV SpA, por venta de participación accionaria del 100% al 23,3%.

Costos de Ventas

Los Costos de Venta aumentaron un 10,8% en el 1Q2025 respecto al mismo periodo en el año anterior, debido a un incremento en costos por recupero ocasionado por la reclasificación de conceptos contables que se consideran en el costo causando un efecto neto entre ingresos y costos de ventas.

Margen Bruto

Al comparar el 1Q2025 respecto a 1Q2024, la disminución del Margen Bruto en un 29% equivalente a M\$1.432.711 se explica principalmente por menores ingresos ordinarios debido a la desconsolidación de Rentas Patio IV SpA.

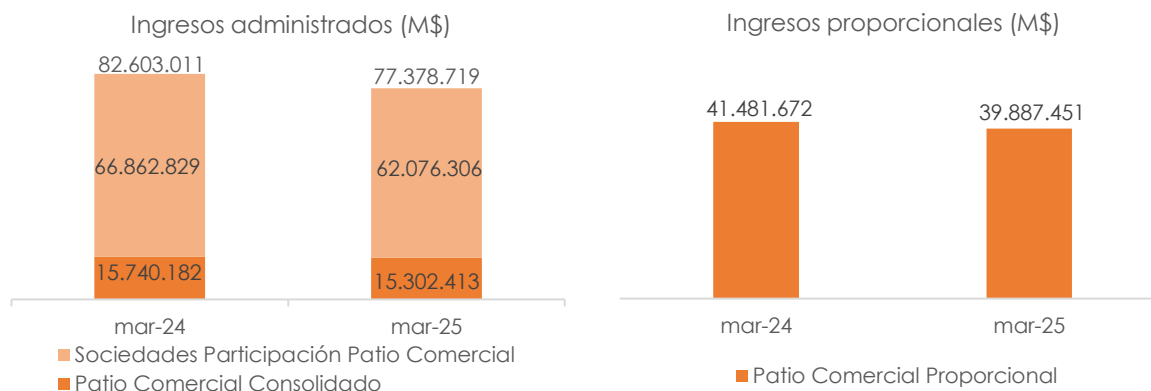
Gastos de Administración

En el 1Q2025 los Gastos de administración disminuyen un 13% respecto al mismo periodo en el año anterior, esto se explica por menor Deuda incobrable.

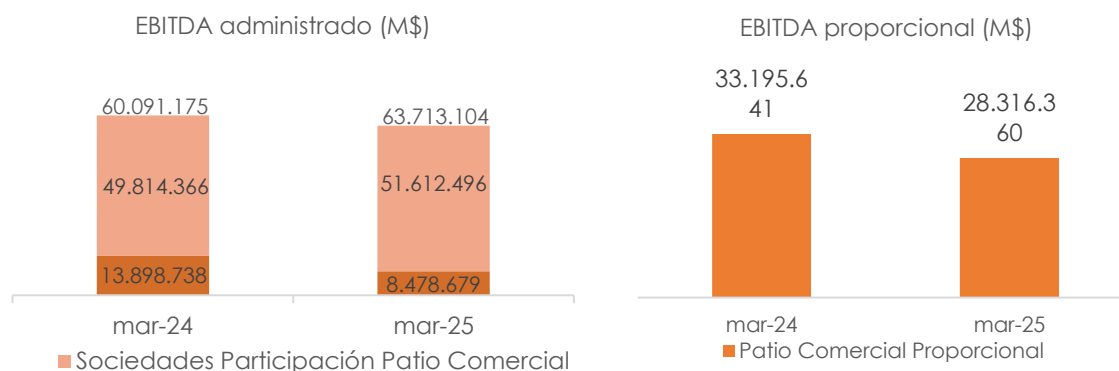
EBITDA

El EBITDA durante el 1Q2025 respecto a 1Q2024 disminuye un 38%, esto asociado principalmente a la disminución de ingresos ordinarios debido a la desconsolidación de Rentas Patio IV SpA, compensado parcialmente por menores gastos de administración.

Los ingresos por arriendo administrados⁸ a marzo de 2025 totalizaron M\$77.378.719, lo que representa un aumento de 6,3% en comparación mismo período año anterior. Por otro lado, la disminución de los ingresos por arriendo proporcionales⁹ se debe principalmente a la desconsolidación de Rentas Patio IV SpA.



El EBITDA administrado a marzo de 2025 totalizó M\$60.091.175, lo que representa una disminución de 5,7% en comparación con el mismo periodo 2024. En cuanto al EBITDA proporcional, la principal causa de su disminución se debe a la disminución de ingresos ordinarios.



⁸ Considera el total de Patio Comercial Consolidado y las sociedades en las cuales Patio Comercial participa. A marzo 2025: 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.

⁹ Considera el total de Patio Comercial Consolidado y las sociedades en las cuales Patio Comercial participa por su porcentaje de participación. Al 31 de marzo de 2025, 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 Rentas Patio IV, 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 del Estado de Situación Financiera

	M\$	mar-25	dic-24
Activo Corriente		71.161.735	103.570.016
Activo no Corriente		727.434.584	671.926.370
Total Activos		798.596.319	775.496.386
Pasivo Corriente		146.250.709	152.563.694
Pasivo no Corriente		369.466.957	342.268.233
Total Pasivos		515.717.666	494.831.927
	M\$	mar-25	dic-24
Capital pagado		181.017.014	181.168.824
Otras reservas		2.039.215	1.908.047
Resultados acumulados		95.056.325	92.784.944
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		278.264.364	275.861.815
Participaciones no controladoras		4.614.289	4.802.644
Total Patrimonio		282.878.653	280.664.459
Total Pasivos y Patrimonio		798.596.319	775.496.386

Activo Corriente

Los activos corrientes disminuyeron un 31,3% al 31 de marzo del 2025 en comparación con el 31 de diciembre del 2024 totalizando MM\$71.161, explicado principalmente, por una disminución de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes.

Activo no Corriente

Los activos no corrientes presentan un aumento del 8,7% a marzo de 2025 comparado con diciembre del 2024, totalizando MM\$727.434. Este incremento se debe principalmente por las cuentas por cobrar con entidades relacionadas no corrientes.

Pasivo Corriente

Los Pasivos corrientes disminuyen 4,1% al 31 de marzo 2025 respecto al 31 de diciembre del 2024, totalizando MM\$146.250, explicado principalmente por la disminución de pasivos financieros corrientes.

Pasivo no Corriente

Los pasivos no corrientes aumentaron en 7,8% a marzo 2025 respecto de diciembre 2024, totalizando MM\$369.466. Esto se explica, principalmente, por un aumento en los pasivos financieros no corrientes debido al Bono Corporativo serie H 500.000 UF emitido en marzo 2025.

Patrimonio

	M\$	mar-25	dic-24
Capital pagado		181.168.824	181.168.824
Otras reservas		2.039.215	1.908.047
Resultados acumulados		95.056.325	92.784.944
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		278.264.364	275.861.815
Participaciones no controladoras		4.614.289	4.802.644
Total Patrimonio		282.878.653	280.664.459
Total Pasivos y Patrimonio		798.596.319	775.496.386

A marzo de 2025 el resultado acumulado aumenta un 2,5% respecto a diciembre 2024, alcanzando M\$95.056.325, esto resulta en un patrimonio neto de M\$282.878.653, además, la compañía registra ganancias del ejercicio por la suma de M\$2.063.618.

Análisis de Razones Financieras y Covenants

Razones Financieras

Indicadores de liquidez (x)

Indicador de liquidez	Definición	mar-2025	dic-2024	Variación
Razón corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,49	0,68	-0,19

Indicadores de Endeudamiento (x)

Indicador de deuda	Definición	mar-2025	dic-2024	Variación
Proporción deuda corto plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	0,28	0,31	-0,03
Proporción deuda largo plazo	Pasivo no Corriente / Total Pasivos	0,72	0,69	-0,03
Endeudamiento	Total Pasivos / Total patrimonio neto	1,82	1,76	-0,06

Indicadores de Resultado (%)

Resultado	Definición	mar-2025	dic-2024	Variación
ROE	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora / Patrimonio neto atribuible a la controladora	12,4%	13,6%	-1,23
ROA	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora / Total Activos	4,6%	4,9%	-0,27
Margen EBITDA	EBITDA UDM / Ingresos ordinarios UDM	44,7%	47,9%	-3,19

Covenants de Deuda de Bonos Corporativos

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 UF2.000.000

Estas series de bonos tienen la misma estructura de covenants, los que se encuentran en cumplimiento por parte de la compañía al 31 de marzo de 2025.

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 ¹⁰	≥ M\$80.000.000	M\$282.878.653
Bono Serie D (BPATI-D)	23.05.2019	15.08.2048	Apalancamiento Financiero ¹¹	≤ 1,75	1,49
Bono Serie E (BPATI-E)	06.07.2020	15.04.2025	Coberturas de Gastos Financieros ¹²	> 2,00	2,11
Bono Serie G (BPATI-G)	29.12.2020	15.12.2033	Ingresos Mínimos ¹³	≥ 280.000 UF	1.025.540 UF
Bono Serie H (BPATI-H)	18.11.2024	15.10.2031			

¹⁰ Mantener Patrimonio Neto mínimo de M\$80.000.000 a nivel de Patio Comercial Consolidado

¹¹ Mantener nivel de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio Neto ≤ 1,75 veces

¹² 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

¹³ Mantener nivel de ingresos por arriendos fijos más arriendos variables de las filiales relevantes mayor a UF280.000

Apalancamiento Financiero

	31.03.2025	31.12.2024
Apalancamiento Financiero	1,50x	1,56x
Composición	M\$	M\$
Deuda Financiera Neta	420.892.099	436.795.955
(+) Otros pasivos financieros, corrientes	117.757.017	120.521.664
(+) Otros pasivos financieros, no corrientes	345.309.992	323.253.851
(+) Obligaciones de terceros garantizadas personalmente por el Emisor		32.766.715
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo	42.174.910	40.568.823
Total Patrimonio Neto	282.878.653	280.664.459

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 Mínimo

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Total patrimonio	282.878.653	280.664.459

El Emisor mantendrá el último día de cada trimestre un Patrimonio Total mínimo de M\$80.000.000 de pesos, de acuerdo con los Estados Financieros Consolidados.

Ingresos por Arriendos Anuales y Proporcionales

	31.03.2025	31.12.2024
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	UF1.025.540	UF1.159.081
UF al cierre del período ¹⁴	\$38.894,11	\$38.416,69
	M\$	M\$
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	39.887.452	44.528.037
Composición		
(+) Patio Comercial SpA consolidado	15.302.413	15.303.375
(+) 49,00% Río Baker SpA ¹⁵	1.525.373	1.525.365
(+) 48,80% Inmobiliaria Pie Andino SpA	813.911	813.895
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. VIII SpA ¹⁶	3.093.345	3.093.347
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. IX SpA ¹⁷	454.618	454.559
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA. ¹⁸	4.571.018	4.570.983
(+) 32,84% Filial FI Credicorp ¹⁹	2.649.404	2.649.369
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I ²⁰	1.097.758	1.097.786
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II	604.059	604.039
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú ²¹	6.922.134	6.922.280
(+) 23,30% Filiales de Rentas Patio IV SpA ²²	336.956	336.734
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA ^{23 24}	2.516.463	7.156.305

¹⁴ Valor UF al cierre de cada período contenido en Nota 2.6, "Moneda funcional y de presentación.

¹⁵ 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 SpA posee un 49% de participación en dicha sociedad.

¹⁶ 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.

¹⁷ Considera los ingresos por arriendos a partir de febrero 2021, fecha en la que se constituye la sociedad.

¹⁸ 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.

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.

²⁰ Considera los ingresos por arriendos a partir del 31 de marzo de 2021, fecha en la cual Grupo Patio SpA vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA el 100% de las cuotas de propiedad de Grupo Patio SpA en los fondos públicos denominados Fondo de inversión Patio Oficinas I y Fondo de Inversión Patio Oficinas, quedando como participación un 25,00% y 38,15%, respectivamente.

²¹ 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.

²² Con fecha 14 de agosto 2024 y según lo descrito en Nota 1 "Actividad de la sociedad", la sociedad Rentas Patio IV SpA y su subsidiaria Carlos Valdovinos SpA, dejaron de formar parte de las bases de consolidación de Patio Comercial SpA y Subsidiarias.

²³ 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.

²⁴ Con fecha 16 de octubre de 2024, Patio Comercial SpA 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.

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

Cuentas	31.03.2025	31.12.2024
Cobertura de Gastos Financieros Netos	2,11x	2,10x
	M\$	M\$
EBITDA Ajustado²⁵	28.316.360	30.687.129
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	8.478.679	10.056.491
(+) 49,0% Río Baker SpA	1.420.336	715.012
(+) 20,0% Patio SAM I SpA	-	59.640
(+) 40,0% Landbank SpA ²⁶	(32.639)	(56.144)
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA.	2.476.199	2.551.887
(+) 48,8% Pie Andino SpA	186.642	138.107
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria IX SpA ²⁷	375.607	343.848
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA ²⁸	3.526.406	3.618.435
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I ²⁹	406.883	398.500
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II	926.011	953.881
(+) 32,84% Filial FI Credicorp	1.876.259	1.779.084
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA ^{30 31}	3.611.790	4.550.356
(+) 35,00% Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA	(7.244)	-
(+) 23,30% Filial de Rentas Patio IV SpA ³²	292.349	100.722

²⁵ 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 SpA posee un 49% de participación en dicha sociedad.

²⁶ Con fecha 19 de junio de 2024, Patio Comercial SpA vende, cede y transfiere acciones de su propiedad a una serie de inversionistas, quedando con una participación de un 40%.

²⁷ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA, a partir de febrero 2021, fecha en la que se constituye la sociedad.

²⁸ 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.

²⁹ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de FIP Patio Oficina I, FIP Patio Oficinas II y FIP Patio Industrial a partir del 31 de marzo de 2021, fecha en la cual Patio Comercial SpA posee un 25,00%, 38,15% y 15,86% de participación, respectivamente.

³⁰ 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.

³¹ Con fecha 16 de octubre de 2024, Patio Comercial SpA 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.

³² Con fecha 14 de agosto 2024 y según lo descrito en Nota 1 "Actividad de la sociedad", la sociedad Rentas Patio IV SpA y su subsidiaria Carlos Valdovinos SpA, dejaron de formar parte de las bases de consolidación de Patio Comercial SpA y Subsidiarias.

(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú ³³	4.779.082	5.477.310
Gastos Financieros Netos	(13.416.862)	(14.593.678)
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	6.797.860	5.638.881
(+) 49,0% Río Baker SpA	(903.107)	(833.947)
(+) 20,0% Patio SAM I SpA ³⁴	-	(195.661)
(+) 40,0% Landbank SpA	(1.156.772)	(635.204)
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA ³⁵	(1.949.063)	(1.936.452)
(+) 48,8% Pie Andino SpA	(1.732.008)	(1.638.798)
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria IX SpA	(520.340)	(420.276)
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA	(3.144.346)	(3.604.945)
(+) 32,84% Filial FI Credicorp	(2.143.981)	(1.538.925)
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I	(609.224)	(602.263)
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II	(475.064)	(479.983)
(+) 35,00% Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA	(87.875)	-
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA	(2.078.032)	(2.803.955)
(+) 23,30% Filial de Rentas Patio IV SpA	(235.511)	(140.160)
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú	(5.179.399)	(5.401.990)

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.

³³ 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.

³⁴ 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. Para efectos de cálculo, se consideraron los resultados hasta la fecha de enajenación.

³⁵ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de LV-Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA. a partir del 3 de septiembre de 2020.

Análisis del Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (M\$)	mar-2025	mar-2024
Procedentes de Actividades de la Operación	716.237	403.303
Procedentes de Actividades de Financiación	7.759.723	(6.511.361)
Procedentes de Actividades de Inversión	(6.869.874)	5.078.889
Aumento (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1.606.086	(1.029.169)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	40.568.824	14.225.850
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	42.174.910	13.196.681

El flujo de efectivo procedente de la operación entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de marzo de 2025 es de M\$716.237, que representa un aumento de M\$312.934 en comparación con el mismo periodo 2024, explicado principalmente por una disminución en pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios contrarrestado por un menor ingreso procedente de la prestación de servicios debido a la desconsolidación de Rentas Patio IV SpA.

El flujo de efectivo proveniente de financiamiento al 31 de marzo de 2025 es de M\$7.759.723, explicado principalmente por menores pagos procedentes de préstamos a bancos debido a la emisión del Bono Serie H emitido en marzo para obtener financiamiento.

El flujo de efectivo procedente de las actividades de inversión al 31 de marzo de 2025 es de M\$(6.869.874), esto explicado principalmente por disminución en los cobros de préstamos a entidades relacionadas.



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 marzo de 2025 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.

Modificaciones en la Estructura de Propiedad

A continuación, se detallan los cambios en la estructura de propiedad de Patio Comercial SpA y sus subsidiarias ocurridos entre el 1 de enero del 2024 y el 31 de marzo del 2025, los cuales han sido oportunamente informados al mercado a través de hechos esenciales publicados en la CMF:

- 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\$1.794.455.³⁶
- 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 Epuelf 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. 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.

³⁶ M\$ equivale a miles de pesos chilenos.



PATIO COMERCIAL