



PATIO COMERCIAL

ANÁLISIS RAZONADO

Estados Financieros Consolidados

al 30 de Junio de 2025

Patio Comercial SpA



INDICE

ANÁLISIS DE MERCADO	3
PROYECTOS EN DESARROLLO	12
ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	14
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO	17
ANÁLISIS DE RAZONES Y COVENANTS FINANCIEROS	19
ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	25
ANÁLISIS DE RIESGOS DE MERCADO	26
MODIFICACIONES EN LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD	28

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 su 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.

Actualmente, Patio Comercial SpA opera 102 activos que generan renta comercial vía arriendos en Chile y Perú, que totalizan una superficie arrendable (GLA¹) de 726.302 m². En Chile, administra 93 activos con una superficie arrendable total de 606.068 m² y en Perú gestiona 9 activos que totalizan GLA de 120.234 m².

A nivel proporcional² o ajustado (entendiéndose como Patio Comercial SpA consolidado más el proporcional de las sociedades en las cuales Patio Comercial SpA tiene participación no controladora) en estos 102 activos que opera, su GLA alcanza 329.104 m², diversificados entre centros comerciales vecinales, strip centers, outlets, supermercados stand alone, power centers, edificio de oficinas y activos industriales (bodegas).

A nivel consolidado³ (corresponde a los activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros) al 30 de junio de 2025, Patio Comercial SpA opera 233.306 m² distribuidos en 49 activos que generan renta comercial, 43 ubicados en Chile y 6 en Perú, con una superficie arrendable de 149.921 m² y 83.385 m², respectivamente. A partir de abril 2025, Patio Comercial SpA consolida a Grupo Patio Comercial SAC (Perú), filial que posee 4 Power centers y 2 Strip centers.

Las características de los distintos tipos de activos en cuya propiedad participa Patio Comercial SpA al 30 de junio de 2025 son las siguientes:

¹ GLA. Gross leasable area o superficie arrendable.

² Proporcional ajustado (GLA). Corresponde a la superficie arrendable (GLA) proporcional a la participación en las propiedades de inversión en operación que tiene Patio Comercial SpA en sociedades filiales y coligadas. Al 30 de junio de 2025, la compañía es dueña del 100,0% de 41 activos, cuenta con el 36,8% de propiedad de 25 activos del Fondo de Inversión LV-Patio II Stripcenters, el 20,0% de propiedad de 4 activos de la Sociedad Rentas Patio X Outlets, el 23,3% de propiedad de 2 activos de Rentas Patio IV matriz de Carlos Valdovinos SpA, el 33,9% de propiedad de 10 activos del Fondo de Inversión Credicorp Industrial-Bodegas, el 50,0% del activo Las Compañías Stripcenter, el 49,0% de Patio Apoquindo oficinas, el 35,0% del edificio Patio Nueva Las Condes oficinas, el 35,0% del edificio Patio Vitacura oficinas, el 25,0% de Patio Foster oficinas, el 19,1% de Patio Alonso oficinas, el 35,0% del Edificio Patio Cerro Colorado oficinas, el 48,8% de Pie Andino centro comercial, 80,0% de El Morro power center, 1,8% de Panal Industrial bodegas, 1,8% de Panal Self Storage mini bodegas, 40,0% de Landbank terrenos y propiedades para proyectos, y cuenta con el 41,3% de propiedad de 3 activos de Grupo Patio Holding S.A.C oficinas en Perú.

³ Consolidado corresponde a los activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros.

- 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 96.224 m² de GLA proporcional⁴.
- 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 8.409 m² de GLA proporcional⁴, de los cuales 6.009 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 proporcional⁴.
- Outlet: centro comercial que se caracteriza por la liquidación de productos de fin de temporadas a menores precios. Bajo esta definición, Patio Comercial cuenta con 6 activos en renta de este tipo: La Fábrica Patio Outlet, Maipú Patio Outlet, La Florida Patio Outlet, Peñuelas Patio Outlet, Temuco Patio Outlet y La Calera que totalizan 25.975 m² de GLA proporcional⁴.
- 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 40.546 m² de GLA proporcional⁴. De estos, 8.395 m² de GLA se ubican en Chile y 32.152 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 42.086 m² de GLA proporcional⁴. De estos, 27.018 m² de GLA se ubican en Chile y 15.068 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 98.864 m² de GLA proporcional⁴, y 234.373 m² de GLA total administrado⁵.

Estrategia de consolidación de activos generadores de renta de Patio Comercial SpA

La estrategia de negocio de la compañía considera que Patio Comercial SpA concentre y consolide las unidades de negocios con activos en operación generadores de renta con el objetivo de maximizar economías de escala, sinergia operacional y eficiencia en la gestión de éstos. La sociedad ha definido dos verticales del negocio para agrupar sus activos: una vertical de Desarrollo de Proyectos, donde estará la propiedad de los activos

⁴ Proporcional ajustado (GLA). Corresponde a la superficie arrendable (GLA) proporcional a la participación en las propiedades de inversión en operación que tiene Patio Comercial SpA en sociedades filiales y coligadas. Al 30 de junio de 2025, la compañía es dueña del 100,0% de 41 activos, cuenta con el 36,8% de propiedad de 25 activos del Fondo de Inversión LV-Patio II Strip centers, el 20,0% de propiedad de 4 activos de la Sociedad Rentas Patio X Outlets, el 23,3% de propiedad de 2 activos de Rentas Patio IV matriz de Carlos Valdovinos SpA, el 33,9% de propiedad de 10 activos del Fondo de Inversión Credicorp Industrial-Bodegas, el 50,0% del activo Las Compañías Strip center, el 49,0% de Patio Apoquindo oficinas, el 35,0% del edificio Patio Nueva Las Condes oficinas, el 35,0% del edificio Patio Vitacura oficinas, el 25,0% de Patio Foster oficinas, el 19,1% de Patio Alonso oficinas, el 35,0% del Edificio Patio Cerro Colorado oficinas, el 48,8% de Pie Andino centro comercial, 80,0% de El Morro power center, 1,8% de Panal Industrial bodegas, 1,8% de Panal Self Storage mini bodegas, 40,0% de Landbank terrenos y propiedades para proyectos, y cuenta con el 41,3% de propiedad de 3 activos de Grupo Patio Holding S.A.C oficinas en Perú

⁵ Administrado considera los activos que Patio Comercial SpA opera y que generan rentas vía arriendos, que consolidan y no consolidan en Patio Comercial SpA en sus EEEF.

para los proyectos a desarrollar, y una segunda vertical que es Patio Comercial SpA y sus filiales, donde estarán los activos en operación generadores de renta. Estas verticales de agrupaciones de activos permitirán que su endeudamiento sea en las condiciones, costos y plazos más adecuados a su riesgo asociado.

Dentro de este contexto, a partir de abril del 2025 patio comercial spa consolida a Grupo Patio Comercial S.A.C., filial peruana que concentra 4 centros comerciales tipo power centers y 2 centros comerciales strip centers, con un total de 83.385 GLA distribuidos en 231 arrendatarios.

El plan estratégico de Patio Comercial SpA contempla seguir avanzando en agrupar y consolidar bajo esta vertical de negocio otros activos en operación de sociedades relacionadas a Patio Comercial SpA.

ACTIVOS EN RENTA ADMINISTRADOS POR PATIO COMERCIAL SpA EN CHILE⁶



Fuente: Patio Comercial, al 30 de junio de 2025

⁶ Administrado considera los activos que Patio Comercial SpA opera y que generan rentas vía arriendos, que consolidan y no consolidan en sus EEFF.

ACTIVOS EN RENTA ADMINISTRADOS POR PATIO COMERCIAL SpA EN PERU⁷

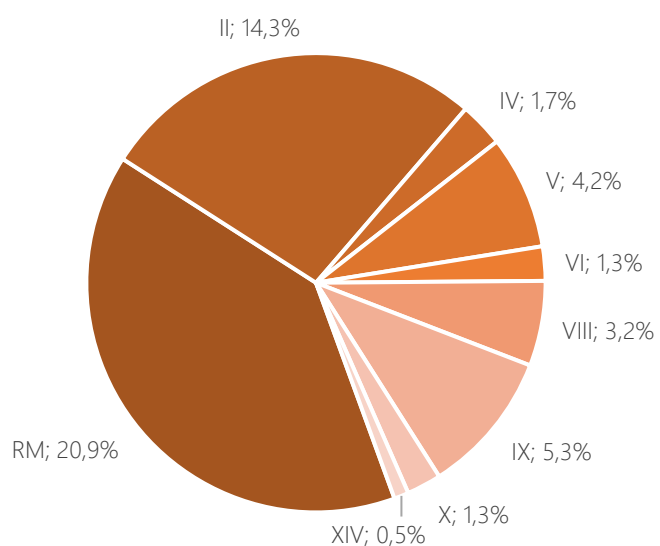


Fuente: Patio Comercial, al 30 de junio de 2025

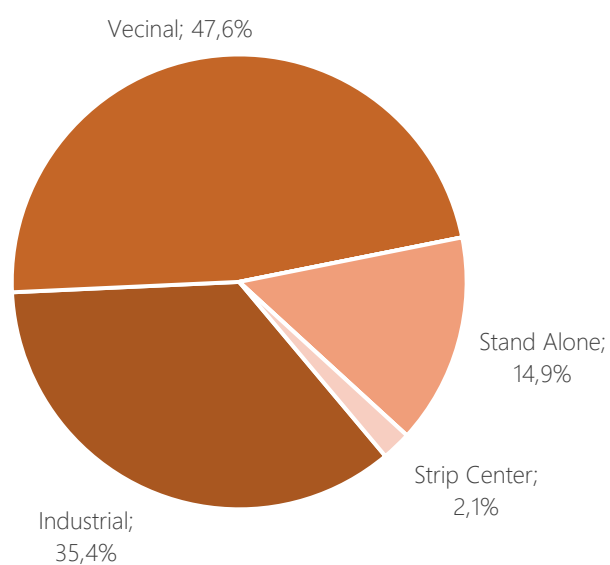
⁷ Administrado considera los activos que Patio Comercial SpA opera y que generan rentas vía arriendos, que consolidan y no consolidan en sus EEEF.



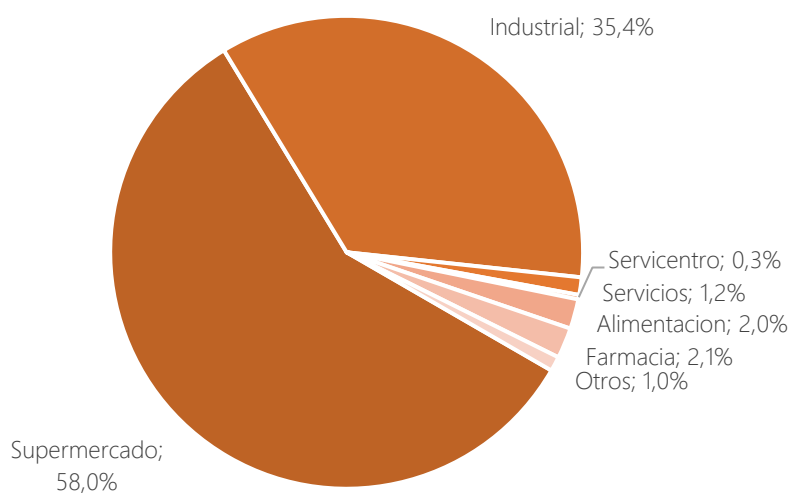
Participación de GLA Consolidado por Región en Chile



Participación de GLA Consolidado por formato en Chile

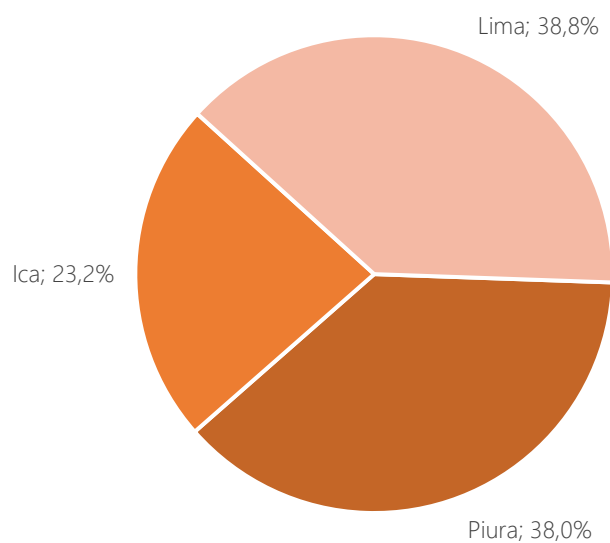


Participación de GLA Consolidado por Rubro en Chile

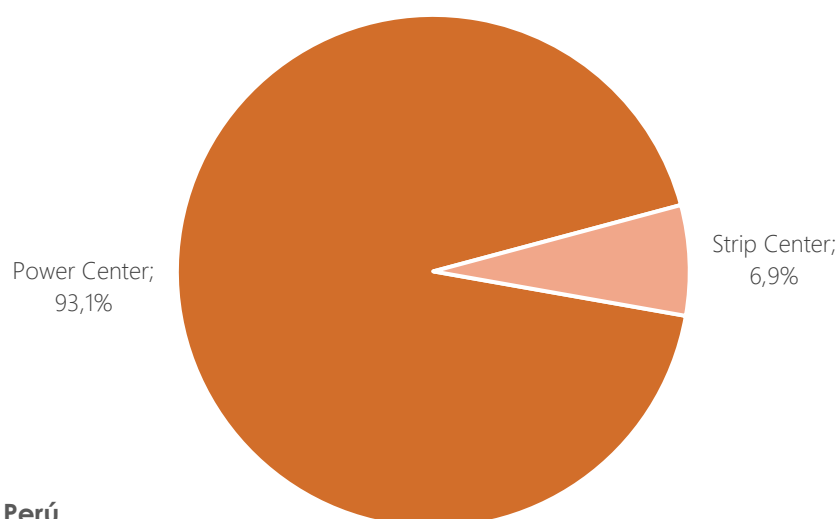




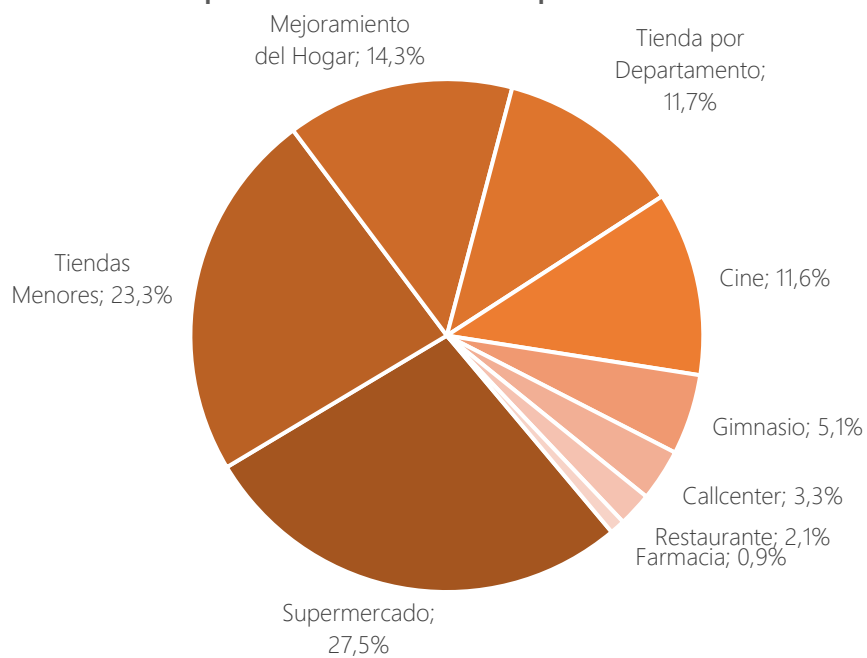
Participación de GLA Consolidado por Región en Perú



Participación de GLA Consolidado por formato en Perú



Participación GLA Consolidado por Rubro en Perú



INGRESO

Patio Comercial administra una cartera de arrendatarios de alta diversificación en tipo de arrendatario y ubicación geográfica, en la cual ningún arrendatario alcanza el 18% de sus ingresos⁸ consolidados. Sus principales clientes corresponden a los principales retailers a nivel nacional, que participan en los siguientes rubros: supermercados, farmacias, empresas de servicio de salud y estaciones de servicio.

Los desarrollos comerciales están alineados con los planes de desarrollo de estos principales clientes, como el caso de las cadenas de supermercados Walmart, Cencosud y SMU, entre otros. Al 30 de junio del 2025, los principales clientes representan el 39% de los ingresos⁸ de los centros comerciales.

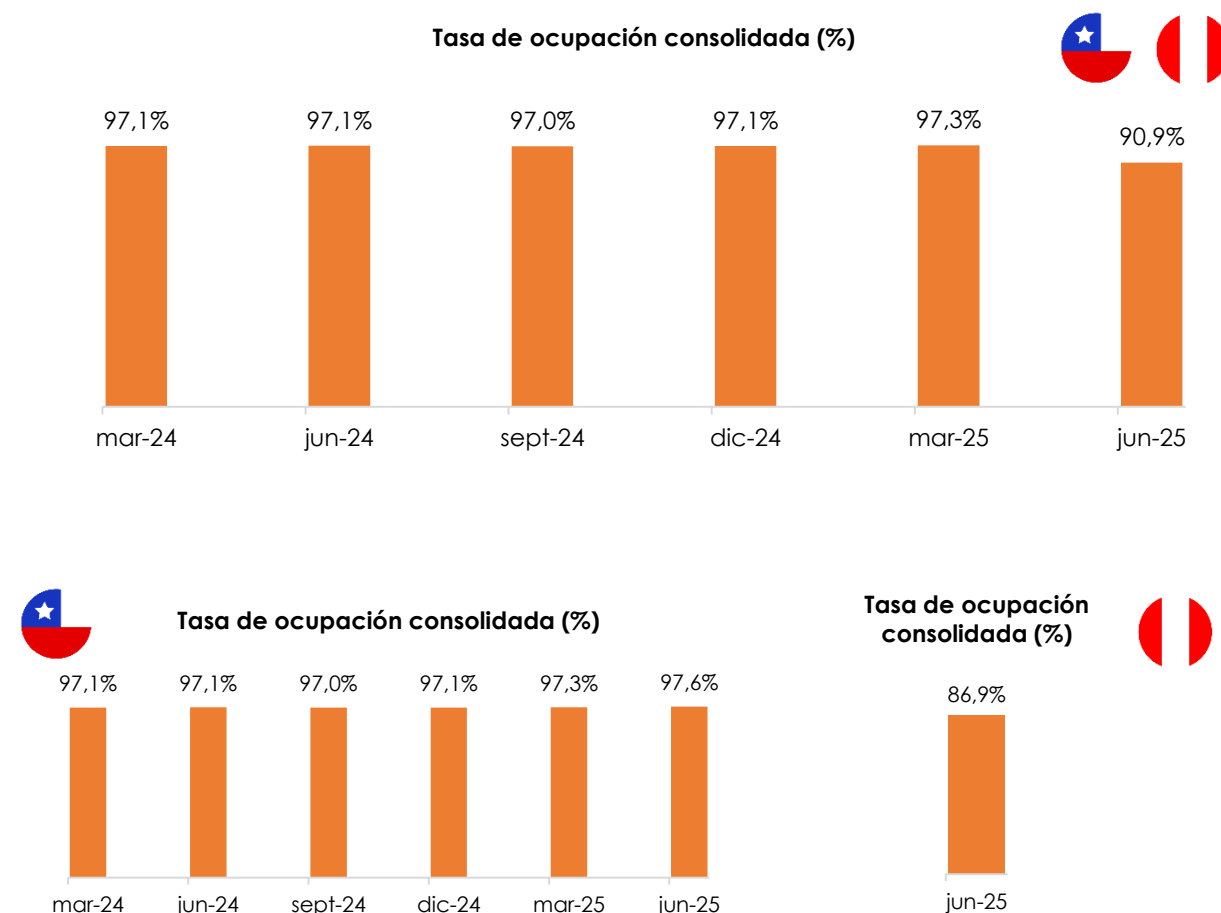


⁸ Ingresos consolidados provenientes de rentas de activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros.

TASA DE OCUPACIÓN

La diversificación de formatos, tamaños y locatarios de los centros comerciales, junto a diversificación geográfica permite mitigar los distintos riesgos asociados a los ciclos económicos y operación de cada rubro de los arrendatarios y mantener tasas de ocupación en niveles estables. Al 30 de junio del 2025, Patio Comercial SpA mantiene una tasa de ocupación consolidada⁹ de 90,9% del GLA total de los activos que son de propiedad de Patio Comercial SpA.

La desviación en la tasa de ocupación en el último trimestre es debido a la consolidación de los activos comerciales de Perú. Explicado principalmente por Piura Plaza del Sol, con una tasa de ocupación del último trimestre de 64,0% (5.951 m² vacantes) debido a la salida de Ripley, sin embargo, este local ya se encuentra gestionado comercialmente con el enroque de Falabella y Metro. Adicionalmente, Huacho Plaza del Sol con una tasa de ocupación del 91,5% (2.254 m² vacantes) de los cuales 1.150 m² ya se encuentra firmado con Smartfit.



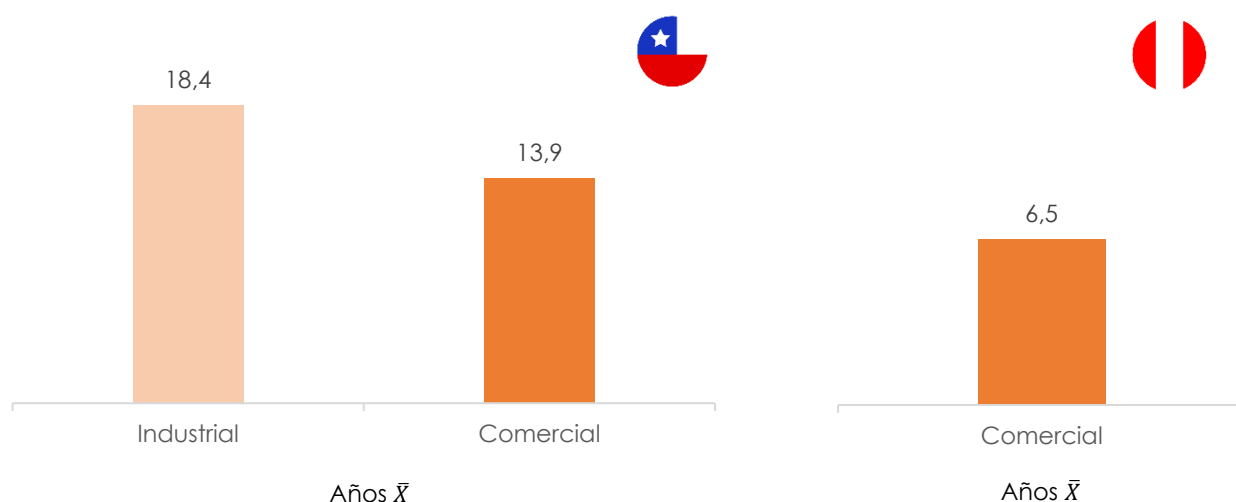
⁹ Tasa de ocupación consolidada corresponde a los activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros.

PERFIL DE DURATION¹⁰ REMANENTE DE LOS CONTRATOS

En los contratos del segmento industrial, como los correspondientes a los activos CD MK II y Autosummit, las negociaciones y contratos con ambos clientes son de largo plazo, con vencimientos en el año 2049 y 2043 respectivamente.

En el caso de los activos comerciales en Chile, los contratos tienen vencimiento en los próximos 13,9 años, principalmente explicado por las anclas (supermercados) en los activos propios, los cuales tienen contratos con vencimiento entre 20 y 30 años, sin embargo, también existen negociaciones con clientes de otros rubros con los cuales, por la naturaleza sus negocios, se concretan contratos máximo a 5 años.

Para los activos comerciales en Perú, por el formato de los centros comerciales (Power center) y por los rubros con los que se realizan las negociaciones comerciales, los contratos con los clientes suelen negociarse entre 5 a 10 años.

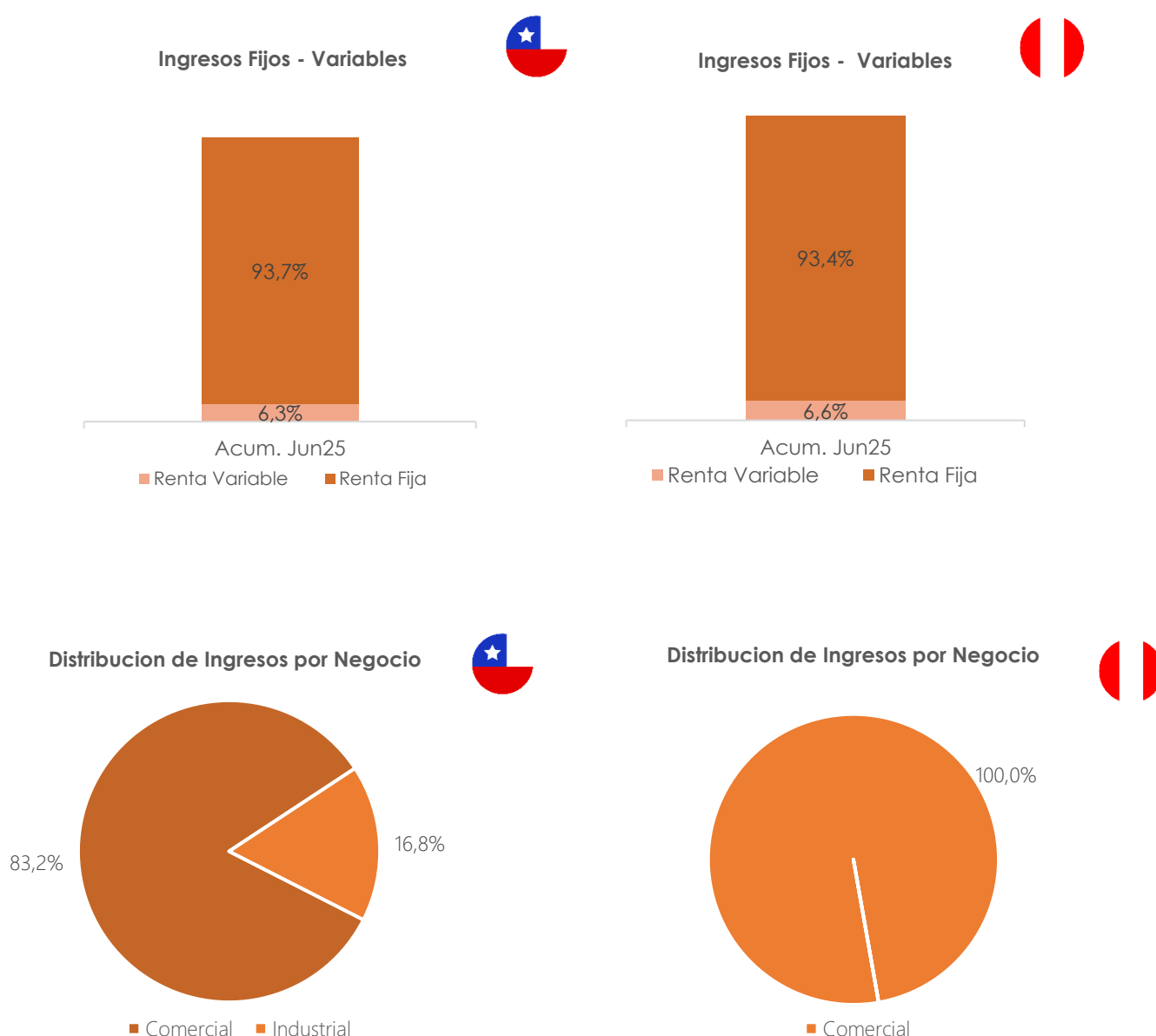


¹⁰ Duration $\bar{X}$: promedio ponderado de los ingresos de renta fija por el plazo remanente de los contratos vigentes.

COMPOSICIÓN DE LOS INGRESOS FIJOS Y VARIABLES¹¹

Los ingresos consolidados de Patio Comercial SpA están indexados a la UF en Chile y por el IPC en Perú, no teniendo exposición a la inflación en estos países.

Respecto a la composición de sus ingresos mensuales, éstos son 93% fijos y 7% variables. Lo anterior se explica en que los arriendos están definidos entre el mayor valor de un monto fijo por m² y un porcentaje de las ventas de cada arrendatario (según corresponda por tipo de rubro).



¹¹ Ingresos de rentas fijas y rentas variables provenientes de activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros.

PROYECTOS EN DESARROLLO



La Calera – Proyecto de ampliación

Avance de construcción: 13%

Total Inversión: Miles UF 496

Inicio de operaciones: 4Q 2026

GLA Ampliación: 9.437 m²

GLA con ampliación: 16.800 m²



El centro comercial La Calera, ubicado en la comuna de La Calera, en la región de Valparaíso, está focalizado en una zona estratégica en el entorno de la población Los Carrera y cerca del futuro terminal rural de la comuna. Este centro comercial cuenta ya con el supermercado Hyper Líder, tercera mayor superficie de Walmart Chile, y en la ampliación contará con más de 117 locales, entre tiendas de retail, restaurantes, farmacias y más de 700 estacionamientos.



Patio Outlet La Fábrica – Proyecto de ampliación¹²

Avance de construcción: 24%

Total Inversión: Miles UF 709

Inicio de operaciones: 3Q 2026

GLA Ampliación: 15.888 m²

GLA con ampliación: 34.500 m²



Patio Outlet La Fábrica es un centro comercial en formato outlet que ofrece formatos de tiendas de descuento. Ubicado en la comuna de San Joaquín, actualmente cuenta con más de 18.000 m² de superficie arrendable y 68 locales de marcas reconocidas como Adidas, Skechers, Columbia, Amphora, Cat, Dhouse, en otros. La ampliación ya cuenta con negocios cerrados con cadenas de gran importancia en el país.

¹² Proyecto perteneciente a una filial de Rentas Patio IV SpA, sociedad en la cual Patio Comercial SpA tiene un 23,3% de participación.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Análisis del Estado de Resultados por Función
1er semestre 2025 vs 1er Semestre 2024 - en miles de CLP

Estados de Resultados por Función	Por los seis meses terminados al 30 de Junio (semestre)				
	2025	2024	Var.	%	
Ingresos ordinarios	11.516.485	11.157.914	358.571	3,2%	(1)
Costo de venta	-1.855.692	-2.031.142	175.450	-8,6%	(2)
Margen bruto	9.660.793	9.126.772	534.021	5,9%	
Gastos de administración	-4.186.683	-3.268.317	-918.366	28,1%	(3)
Otros ingresos por función	11.710.824	17.073.779	-5.362.955	-31,4%	(5)
Otros gastos por función	-1.386.405	-847.994	-538.411	63,5%	(9)
Ingresos financieros	13.717.654	11.643.383	2.074.271	17,8%	
Costos financieros	-11.472.592	-9.618.381	-1.854.211	19,3%	
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	-9.639.314	1.035.535	-10.674.849	-1030,9%	(6)
Resultado por unidades de reajuste	-5.417.781	-2.837.639	-2.580.142	90,9%	(7)
Ganancia antes de impuestos	2.986.496	22.307.138	-19.320.642	-86,6%	
Impuesto a las ganancias	-6.637.837	-4.845.378	-1.792.459	37,0%	
Ganancia del ejercicio	-3.651.341	17.461.760	-21.113.101	-120,9%	
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	-4.461.974	17.632.845	-22.094.819	-125,3%	
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladas	810.633	-171.085	981.718	-573,8%	
Total ganancia del ejercicio	-3.651.341	17.461.760	-21.113.101	-120,9%	
EBITDA	5.544.588	5.859.992	-315.404	-5,4%	(4)
FLUJO FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO)	6.380.288	5.854.856	525.432	9%	(8)

Durante el 1er semestre 2024, Patio Comercial SpA consolidó las sociedades Rentas Patio IV SpA (sociedad matriz de outlet La Fábrica). En agosto 2024, la sociedad vendió un 77% de sus acciones en Rentas Patio IV, manteniendo un 23% y dejando a partir de este mes de consolidarla.

1. Ingresos Ordinarios

Los Ingresos Ordinarios aumentaron un 3,2% (CLP 359 millones) en el 1er semestre 2025 respecto a 1er semestre 2024. Las principales variaciones son un aumento por consolidación a partir de abril de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 2.282 millones) y recuperación de ingresos por regularizaciones en facturación (CLP 162 millones), compensado negativamente en forma parcial por no consolidación de sociedad Rentas Patio IV a partir de agosto 2024 (CLP 1.865 millones)

2. Costos de Ventas

Los Costos de Ventas disminuyeron un 8,6% (CLP 175 millones) debido a menores costos de ventas por desconsolidación de Rentas Patio IV (CLP 722 millones) y eficiencias en operación de los activos y Fondos de Promoción por CLP 474 millones. Lo anterior, compensado parcialmente en forma negativa por mayores costos de ventas por consolidación de CLP 1.054 millones a partir de abril 2025 de Grupo Patio Comercial SAC (Perú).

3. Gastos de Administración

En el 1S2025 los Gastos de administración aumentaron 28% (CLP 918 millones) respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente la consolidación a partir de abril 2025 de filial Grupo Patio Comercial Peru (CLP 868 millones) y gastos en comisiones de administración y desarrollos pagados por Patio Comercial SpA a Gestión y Desarrollo S.A. (sociedad relacionada y no consolidada por Patio Comercial) de CLP 230 millones, compensados en forma positiva parcial por desconsolidación de Rentas Patio IV de CLP 182 millones

4. EBITDA

El EBITDA durante el 1S2025 respecto a 1S2024 disminuye un 5,4% (CLP 315 millones), asociado principalmente a la desconsolidación de la sociedad Rentas IV SpA (CLP 1.756 millones) en agosto 2024 y que se consolidó durante los 6 meses del 1er semestre 2024, compensado parcialmente en forma positiva por la consolidación del EBITDA de Grupo Patio Comercial Perú a partir de abril 2025 (CLP 1.233 millones) y mayor EBITDA del resto de las filiales de Patio Comercial SpA de CLP 208 millones.

5. Otros Ingresos por función

Disminución de 31% (CLP 5.363 millones), explicado por disminución en la revalorización a *fair value* de las propiedades de Inversión CLP 6.000 millones, y desconsolidación de Rentas Patio IV (Outlet La Fábrica a partir de agosto 2024).

6. Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación

La disminución de estas ganancias se explica principalmente por menores resultados por menores revalorizaciones de propiedades de inversión no consolidadas por Patio Comercial, y cuyos criterios de valorización a *fair value* son definidos por sus controladores. Estos criterios consideran una reducción en el valor presente de sus flujos proyectados por un ajuste más conservadora en la velocidad de reducción de la vacancia y en la tasa de crecimiento de las tarifas para algunos activos comerciales y oficinas en Chile, así como algunas oficinas en Perú. Cabe señalar que este efecto de valorización de las propiedades de inversión es solo contable y no afecta el flujo de caja de estas sociedades coligadas en el período correspondiente a estos estados financieros.

7. Pérdida por Unidades de Reajuste

La variación entre ambos períodos es un menor resultado por Unidades de Reajuste de CLP 2.580 millones respecto al año anterior. Esto se debió principalmente a una mayor deuda promedio en UF durante el 1er semestre de este año, junto con un menor incremento promedio de Cuentas por Cobrar en UF a empresas relacionadas.

8. Flujo de Fondos de la Operación (FFO)

Dado que la norma IFRS posee algunas definiciones que incorpora efectos de resultados no realizados que pueden ser relevantes en la Utilidad Neta, tales como Unidades de Reajuste y efectos de valorizaciones a *fair value* de las Propiedades de Inversión, se incorpora el Flujo de Fondos de la Operación (FFO) como información del flujo de fondos generado a nivel total del Estado de Resultados por Función.

El FFO está compuesto del EBITDA, Ingresos y Gastos Financieros, Otros Ingresos y gastos No Operacionales e impuestos a pagar, entre otros. Se excluye aquellos conceptos que corresponden a flujo de fondos, tales como utilidad o pérdida de revalorización propiedades de inversión, amortizaciones y depreciaciones e impuestos diferidos.

El FFO para el 2Q2025 equivale a CLP 2.614 millones, habiendo crecido un 15% respecto al mismo trimestre al año anterior. Para enero a junio 2025, el FFO alcanzó CLP 6.380 millones, habiendo crecido un 9% respecto al mismo semestre del año anterior.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO¹³

1er semestre 2025 vs 1er Semestre 2024 - en miles de CLP

Miles CLP	jun-25	dic-24
Activos Corrientes	58.125.891	103.570.016
Activos no Corrientes	825.345.235	671.926.370
Total Activos	883.471.126	775.496.386
Pasivos Corrientes	142.440.687	152.563.694
Pasivos no Corrientes	434.518.940	342.268.233
Total Pasivos	576.959.627	494.831.927
Capital pagado	181.168.824	181.168.824
Otras reservas	3.104.012	1.908.047
Resultados acumulados	88.322.970	92.784.944
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	272.595.806	275.861.815
Participaciones no controladoras	33.915.693	4.802.644
Total Patrimonio	306.511.499	280.664.459
Total Pasivos y Patrimonio	883.471.126	775.496.386

Activos Corrientes

Los activos corrientes disminuyeron un 43,9% (CLP 45.444 millones) al 30 de junio de 2025 en comparación con el 31 de diciembre del 2024. Esto explicado principalmente por una disminución en el efectivo y equivalentes de CLP 31.129 millones por pagos de compromisos financieros por CLP 117.000 millones compensados parcialmente por aportes de capital recibidos CLP 85.000 para estos desembolsos financieros. Respecto a las cuentas por cobrar comerciales, aumentaron CLP 11.400 millones, correspondiendo CLP 7.841 millones a la consolidación de Grupo Patio Comercial SAC de Perú a partir de abril 2025.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento del 22,8% (CLP 153.418 millones) a junio de 2025 comparado con diciembre del 2024. Este incremento se debe principalmente a la incorporación de las propiedades de inversión de Grupo Patio Comercial SAC Perú por CLP 101.177 millones y por reclasificación de deuda intercompany a largo plazo por CLP 35.387 millones.

¹³ Solo considera las sociedades que consolida en sus estados financieros Patio Comercial SpA.

Pasivos Corrientes

Los Pasivos corrientes disminuyen 6,6% (CLP 10.123 millones) al 30 de junio de 2025 respecto al 31 de diciembre del 2024. Principalmente, la disminución es por un menor pasivo en filiales de Chile por CLP 19.672 millones por pago de deuda financieras (Bono corporativo y otras deudas), compensado por un aumento debido a la incorporación del pasivo corriente de Grupo Patio Comercial Perú por CLP 9.549 millones.

Pasivos no Corrientes

Los pasivos no corrientes aumentaron en 27,0% (CLP 92.250 millones) a junio 2025 respecto de diciembre 2024. Esto se explica, principalmente, por un aumento en CLP 19.700 millones en los pasivos financieros no corrientes debido al Bono Corporativo serie H UF 500.000 emitido en marzo 2025, a un aumento en los impuestos diferidos en propiedades de inversión por efecto tributario de las valorizaciones de CLP 9.389 millones y la consolidación de Grupo Patio Comercial S.A.C. (CLP 61.289 millones).

Patrimonio

M\$	jun-25	dic-24
Capital pagado	181.168.824	181.168.824
Otras reservas	3.104.012	1.908.047
Resultados acumulados	88.322.970	92.784.944
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	272.595.806	275.861.815
Participaciones no controladoras	33.915.693	4.802.644
Total patrimonio neto	306.511.499	280.664.459
Total Pasivos y Patrimonio Neto	883.471.126	775.496.386

El patrimonio neto alcanzó CLP 306.511 millones a A junio de 2025, representando un incremento de 9,2% (CLP 25.847 millones). Esto se debe principalmente a un aumento en participaciones de no controladoras de CLP 29.113 millones.

ANÁLISIS DE RAZONES Y COVENANTS FINANCIEROS

Razones Financieras

Indicadores de liquidez (x)

Indicador de liquidez	Definición	Jun-2025	Dic-2024	Variación
Razón corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,41	0,68	-0,27

Indicadores de Endeudamiento (x)

Indicador de deuda	Definición	Jun-2025	Dic-2024	Variación
Proporción deuda corto plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	0,25	0,31	-0,06
Proporción deuda largo plazo	Pasivo no Corriente / Total Pasivos	0,75	0,69	0,06
Endeudamiento	Total Pasivos / Total patrimonio neto	1,88	1,76	0,12

Indicadores de Resultado (%)

Resultado	Definición	Jun-2025	Dic-2024	Variación
ROE	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora UDM/ Patrimonio neto atribuible a la controladora	5,1%	13,6%	-8,34
ROA	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora UDM/ Total Activos	1,8%	4,9%	-3,09
Margen EBITDA	EBITDA UDM / Ingresos ordinarios UDM	45,4%	47,9%	-2,50

COVENANTS DE DEUDA DE BONOS CORPORATIVOS

Al 30 de junio de 2025, Patio Comercial SpA y Filiales cuenta con cuatro 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 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 financieros, los que se encuentran en cumplimiento por parte de la compañía al 30 de junio de 2025.

Bono	Fecha de Emisión Nominal	Fecha de Vencimiento	Covenant / Restricción	Limite	Actual
Bono Serie C (BPATI-C)	28.02.2019	28.02.2044	Patrimonio neto mínimo ¹⁴	≥ M\$80.000.000	M\$306.511.499
Bono Serie D (BPATI-D)	23.05.2019	15.08.2048	Apalancamiento Financiero ¹⁵	≤ 1,75	1,52
Bono Serie G (BPATI-G)	29.12.2020	15.12.2033	Coberturas de Gastos Financieros ¹⁶	> 2,00	2,21
Bono Serie H (BPATI-H)	15.10.2024	15.10.2031	Ingresos Mínimos ¹⁷	≥ 280.000 UF	1.064.706 UF

Apalancamiento Financiero

	30.06.2025	31.12.2024
Apalancamiento Financiero	1,52x	1,56x
Composición	M\$	M\$
Deuda Financiera Neta	466.208.883	436.795.955
(+) Otros pasivos financieros, corrientes	80.509.775	120.521.664
(+) Otros pasivos financieros, no corrientes	395.138.111	323.253.851
(+) Obligaciones de terceros garantizadas personalmente por el Emisor		32.766.715
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo	9.439.003	40.568.823
Total Patrimonio Neto	306.511.499	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

¹⁴ Mantener Patrimonio Neto mínimo de M\$80.000.000 a nivel de Patio Comercial Consolidado

¹⁵ Mantener nivel de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio Neto ≤ 1,75 veces

¹⁶ 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

¹⁷ Mantener nivel de ingresos por arriendos fijos más arriendos variables de las filiales relevantes mayor a UF 280.000

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

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Total patrimonio	<u>306.511.499</u>	<u>280.664.459</u>

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

	30.06.2025	31.12.2024
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	UF1.064.706	UF1.159.081
UF al cierre del período ¹⁸	\$39.267,07	\$38.416,69
	M\$	M\$
Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales	41.807.901	44.528.037
Composición		
(+) Patio Comercial SpA consolidado	15.871.596	15.303.375
(+) 49,00% Río Baker SpA ¹⁹	1.529.557	1.525.365
(+) 48,80% Inmobiliaria Pie Andino SpA	838.997	813.895
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. VIII SpA ²⁰	3.186.185	3.093.347
(+) 35,00% LV Patio Renta Inmob. IX SpA ²¹	548.296	454.559
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA ²²	4.664.345	4.570.983
(+) 32,84% Filial FI Credicorp ²³	2.681.377	2.649.369
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I ²⁴	1.045.279	1.097.786
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II	645.571	604.039
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú ²⁵	6.460.571	6.922.280
(+) 23,30% Filiales de Rentas Patio IV SpA ²⁶	753.405	336.734
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA ^{27 28}	3.323.971	7.156.305

¹⁸ Valor UF al cierre de cada período contenido en Nota 2.6, "Moneda funcional y de presentación, del EEEF a Junio del 2025.

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ Considera los ingresos por arriendos a partir de febrero 2021, fecha en la que se constituye la sociedad.

²² 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.

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

²⁶ Con fecha 14 de agosto 2024 y según lo descrito en Nota 1 "Actividad de la sociedad", en el EEEF a Junio 2025, 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.

²⁷ 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.

²⁸ 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.

(+) 24,39% Estructuras Marfil SpA²⁹

259.070

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	30.06.2025	31.12.2024
Cobertura de Gastos Financieros Netos	2,21x	2,10x
	M\$	M\$
EBITDA Ajustado³⁰	28.690.863	30.687.129
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	10.149.178	10.056.491
(+) 49,0% Río Baker SpA	621.663	715.012
(+) 20,0% Patio SAM I SpA	-	59.640
(+) 40,0% Landbank SpA ³¹	(24.906)	(56.144)
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA.	2.648.456	2.551.887
(+) 48,8% Pie Andino SpA	125.877	138.107
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria IX SpA ³²	386.953	343.848
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA ³³	3.475.203	3.618.435
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I ³⁴	1.114.064	398.500
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II	256.535	953.881
(+) 32,84% Filial FI Credicorp	1.831.312	1.779.084
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA ^{35 36}	3.186.723	4.550.356
(+) 35,00% Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA	(4.477)	-

²⁹ Con fecha 21 de abril de 2025, Patio Comercial SpA adquiere la cantidad de 10.000 acciones "serie A" pertenecientes a Patio Industrial SpA en la sociedad Estructuras Marfil SpA a un valor de M\$2.697.527.

³⁰ 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.

³¹ 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%.

³² 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.

³³ 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.

³⁴ 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.

³⁵ 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.

³⁶ 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.

(+) 23,30% Filiar de Rentas Patio IV SpA ³⁷	563.883	100.722
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú ³⁸	4.022.498	5.477.310
(+) 24,39% Estructuras Marfil SpA	337.902	
Gastos Financieros Netos	(12.995.538)	(14.593.678)
(+) Patio Comercial SpA Consolidado	8.559.416	5.638.881
(+) 49,0% Río Baker SpA	(957.724)	(833.947)
(+) 20,0% Patio SAM I SpA ³⁹	-	(195.661)
(+) 40,0% Landbank SpA	(797.335)	(635.204)
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA ⁴⁰	(2.206.381)	(1.936.452)
(+) 48,8% Pie Andino SpA	(1.409.963)	(1.638.798)
(+) 35,0% LV Patio Renta Inmobiliaria IX SpA	(532.580)	(420.276)
(+) 36,84% Centros Comerciales I SpA	(4.065.611)	(3.604.945)
(+) 32,84% Filial FI Credicorp	(2.322.168)	(1.538.925)
(+) 25,00% Filial de FIP Patio Oficina I	(567.951)	(602.263)
(+) 38,15% Filial de FIP Patio Oficinas II	(529.748)	(479.983)
(+) 35,00% Inmobiliaria y Comercial KVA La Portada SpA	(1.693)	-
(+) 20,00% Rentas Patio X SpA	(1.712.075)	(2.803.955)
(+) 23,30% Filial de Rentas Patio IV SpA	(523.457)	(140.160)
(+) 41,29% Filiales de Grupo Patio Perú	(5.776.550)	(5.401.990)
(+) 24,39% Estructuras Marfil SpA ⁴¹	(151.675)	
(+) 35,68% Inversiones Carpas SpA ⁴²	(42)	

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.

³⁷ Con fecha 14 de agosto 2024 y según lo descrito en Nota 1 "Actividad de la sociedad", del EEEF a Junio 2025, 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.

³⁸ 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ Considera el EBITDA y Gasto Financiero Neto de LV-Patio Renta Inmobiliaria VIII SpA. a partir del 3 de

⁴¹ Con fecha 21 de abril de 2025, Patio Comercial SpA adquiere la cantidad de 10.000 acciones "serie A" pertenecientes a Patio Industrial SpA en la sociedad Estructuras Marfil SpA a un valor de M\$2.697.527.

⁴² Con fecha 21 de abril de 2025, Patio Comercial SpA adquiere la cantidad de 554.252 acciones pertenecientes a la sociedad Patio Industrial SpA en la sociedad Inversiones Carpas SpA a un precio de M\$825.544.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo de Efectivo (M\$)	jun-25	jun-24
Procedentes de Actividades de la Operación	(3.865.357)	3.131.089
Procedentes de Actividades de Financiación	(33.036.724)	(13.464.582)
Procedentes de Actividades de Inversión	5.772.260	1.524.231
Aumento (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(31.129.821)	(8.809.262)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	40.568.824	14.225.850
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	9.439.003	5.416.588

El flujo de efectivo procedente de la operación entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 es negativo de CLP 3.866 millones, que representa una disminución de CLP 6.996 millones en comparación con el mismo periodo 2024, explicado principalmente por un aumento en pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios.

El flujo de efectivo proveniente de financiamiento al 30 de junio de 2025 es negativo en CLP 33.037 millones, explicado principalmente por mayores pagos de préstamos a bancos, específicamente por el pago del Bono serie E.

El flujo de efectivo procedente de las actividades de inversión al 30 de junio de 2025 es de CLP 5.772 millones, esto explicado principalmente por 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 y aportes de capital comprometidos para el 3er trimestre 2025, 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 comprometidos 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 30 de junio 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 *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. Junto a lo anterior, se incluye una estrategia de aumentar el nivel de resultado operacional a través de inversiones en sociedades relacionadas que le permitan consolidar un mayor resultado operacional.

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 30 de junio del 2025, los cuales han sido oportunamente informados al mercado a través de hechos esenciales publicados en la Comisión para el Mercado Financiero (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\$1.794.455.⁴³
- 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. 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.
- A contar del 1 de abril de 2025, mediante Pacto de Accionistas de Grupo Patio Holding S.A.C. (Perú), la sociedad Patio Comercial Internacional SpA, quien actualmente mantiene un 41,29% de participación en Grupo Patio Holding S.A.C. ha convenido con Grupo Patio SpA y Rentas Patio IX SpA (dueños del 58,708% y 0,002% de participación restantes, respectivamente), entre otros, a la transferencia

⁴³ M\$ equivale a miles de pesos chilenos.

de acciones, el ejercicio de derechos políticos y el gobierno corporativo de Grupo Patio Holding S.A.C. y su filial Grupo Patio Comercial S.A.C. (Perú).-

- Con fecha 21 de abril de 2025, Patio Comercial SpA adquiere acciones pertenecientes a la sociedad Patio Industrial SpA en la sociedad Inversiones Carpas SpA, obteniendo una participación sobre la sociedad del 35,68%.
- Con fecha 21 de abril de 2025, Patio Comercial SpA adquiere acciones "serie A" pertenecientes a Patio Industrial SpA en la sociedad Estructuras Marfil SpA, obteniendo una participación sobre la sociedad del 24,39%.



PATIO COMERCIAL