



PATIO COMERCIAL

REPORTE DE RESULTADOS PATIO COMERCIAL SPA

ESTADOS FINANCIEROS AL 30.09.2025





Indice

ANALISIS RAZONADO DE ESTADOS FINANCIEROS AL 30.09.2025

- | | | | | | |
|-----------|-------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|---|
| 01 | Resultados 3Q2025 | 03 | Estados Financieros Consolidados | 05 | Análisis de Riesgos de Mercado |
| 02 | Proyectos en Desarrollo | 04 | Deuda, razones y covenants | 06 | Modificaciones en la estructura de propiedad Y Hechos Posteriores |



Resultados 3Q2025 – Principales Highlights

Patio Comercial SpA es 100% filial de Grupo Patio Spa, sociedad matriz dedicada al desarrollo y operación de activos inmobiliarios en los segmentos de centros comerciales, edificios de oficinas e industrial (bodegas), teniendo operaciones en Chile y Perú.

La vertical de negocios de Patio Comercial SpA agrupa los activos en operación, una vez que su generación de rentas está estabilizada, en los tres segmentos donde participa Grupo Patio SpA, renta comercial, oficinas e industrial.

AVANCES EN SU ESTRATEGIA DE NEGOCIO

En línea con su estrategia, la compañía ha avanzado durante este 3er trimestres 2025 en los siguientes focos:

Crecimiento del negocio vía incremento de activos en operación dentro de su portfolio (consolidación de activos comerciales en renta en Perú y compra del 51% de Rentas Patio X SpA con 4 outlets en operación) y desarrollo de nuevos proyectos (adquisición de 4 terrenos para stripcenters para el Fondo de Desarrollo Capital Advisors, donde Patio posee el 20%). El EBITDA Proforma últimos 12 meses de los activos consolidados por Patio Comercial SpA al 30.09.2025 supera UF 1,0 millón anual.

Optimizar su estructura financiera y disminuir nivel de endeudamiento. Se ha continuado en la ejecución de desinversiones de activos no core y de baja generación de rentas, tales como terrenos no aptos para desarrollo de centros comerciales y activos en operación fuera del core de los segmentos comercial, industrial y de oficinas clase A. Se ha reestructurado su pasivo financiero, manteniendo un duration de largo plazo y perfil de vencimiento en línea con generación de EBITDA del negocio.

Mejorar eficiencia operacional a través de integración de activos en operación, que ha permitido reenfocarnos en nuestro core, capitalizando el know-how acumulado en desarrollo, gestión y operación inmobiliaria. Este proceso genera sinergias entre áreas, optimiza recursos y habilita mejoras en eficiencia operacional, reforzando una plataforma más sólida y competitiva para el crecimiento futuro.



Resultados 3Q2025 – Principales Highlights

CRECIMIENTO EN PROPIEDAD DE ACTIVOS EN OPERACIÓN

Dentro de la estrategia de crecimiento, el crecimiento en propiedad de activos en operación durante el 2025 ha sido el siguiente:

A partir de abril del 2025, Patio Comercial SpA consolida a Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú, filial peruana que concentra activos en operación de 4 centros comerciales tipo power centers y 2 centros comerciales strip centers, con un EBITDA de MMCLP 6.016 en los últimos 12 meses anteriores, un duration remanente de contratos de 7 años y un GLA total de 83.385 m² distribuidos en 231 arrendatarios.

Con fecha de 30 de septiembre del 2025, Patio Comercial SpA ha adquirido el 51% de Rentas Patio X SpA, por lo que a partir del mes de octubre consolidará esta sociedad dentro de sus estados financieros. Rentas Patio X SpA, aportará 4 activos en operación de formato Outlet, con un GLA total de 70.945 m² distribuidos en 182 arrendatarios. Esta sociedad presenta un EBITDA de MMCLP 11.582 en los últimos 12 meses anteriores con un duration remanente de contratos de 3 años y un Margen EBITDA/Ingresos de 54%, presentando niveles operaciones similares para los próximos trimestres.

Como hecho posterior al cierre del 3Q2025, con fecha 11 de noviembre de 2025, Patio Comercial adquirió el control en forma directa e indirecta de Estructuras Marfil SpA, una sociedad líder en el negocio de instalación, venta y arriendo de galpones y bodegas modulares no permanentes, con presencia en los rubros de minería, construcción, logística y agricultura, entre otros.



Resultados 3Q2025 – Principales Highlights (cont.)

Al 30 de septiembre de 2025, Estructuras Marfil posee activos totales por MMCLP 30.786 y generó un EBITDA de MMCLP 5.060 durante los últimos doce meses al cierre de septiembre 2025, con un duration remanente de sus contratos de arriendo de 3 años, con un margen EBITDA/Ingresos de 59% y un ratio Deuda/EBITDA de 2,4x. A partir de noviembre 2025, Patio Comercial consolidará la operación de esta sociedad.

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.

CRECIMIENTO POR PROYECTOS DE AMPLIACIÓN

En cuanto a los proyectos que se están ejecutando actualmente, se encuentran la ampliación de la Calera y La Fábrica (Carlos Valdovinos), con fecha de inicio de operación en el 3Q2026 y 2Q2026 respectivamente.





Resultados 3Q2025 – Drivers del negocio

726.302 m²

GLA Administrado¹ Total

233.715 m²

GLA Consolidado²

93

Activos administrados por Patio Comercial SpA

49

Activos de propiedad Patio Comercial SpA

88%

Ocupación Administrada¹
Sep 2025 **Acum. año**

96%

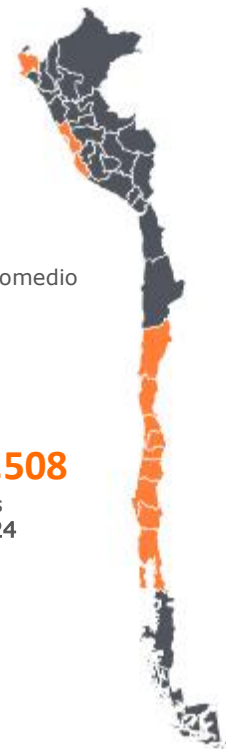
Ocupación Consolidada²
Sep 2025 **Acum. año**

8,4 años

Duración remanente promedio
contratos

MMCLP³ 321.508

Venta locatarios
+1,7% vs 3Q2024



⁽¹⁾ GLA total administrado por Patio Comercial SpA, considera activos consolidados y activos con participación minoritaria al 100% de su superficie arrendada.

⁽²⁾ Consolidado corresponde a los activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros, en los cuales la participación propietaria es mayor al 50%.

⁽³⁾ Miles de Millones de Pesos Chilenos.



Resultados 3Q2025 – Cifras Financieras

MMCLP 7.509

Ingresos Consolidados 3Q2025
+118% vs 3Q2024

MMCLP 5.459

EBITDA Consolidado 3Q2025
+402% vs 3Q2024

MMCLP 7.239

Ganancias del ejercicio 3Q2025
-44% vs 3Q2024

MMCLP -457

FFO Consolidado 3Q2025
-112% vs 3Q2024

-6%

Mg FFO⁵
3Q2025

MMCLP 19.025

Ingresos Consolidados 3Q2025 Acum. año⁴
+30% vs 3Q2024 Acum. año

MMCLP 11.004

EBITDA Consolidado 3Q2025 Acum. año
+58% vs 3Q2024 Acum. año

MMCLP 3.588

Ganancias del ejercicio 3Q2025 Acum. año
-88% vs 3Q2024 Acum. año

MMCLP 6.259

FFO Consolidado 3Q2025 Acum. año
-37% vs 3Q2024 Acum. año

33%

Mg FFO⁵
3Q2025 Acum. año



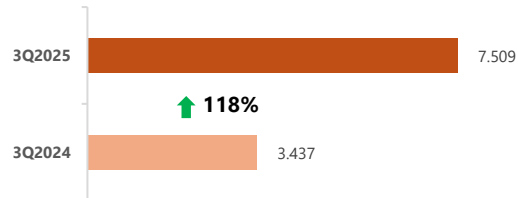
⁽⁴⁾ Acum. Año (YTD: Year to Date) corresponde a cifras acumuladas de enero a septiembre 2025.

⁽⁵⁾ FFO corresponde al flujo de caja de la ganancia de los propietarios de la controladora. Este flujo excluye los conceptos que no representan flujo de caja (efectos por revalorizaciones de propiedades de inversión, resultado de unidades de reajusta y otros ingresos y gastos por función no flujo de caja) del Estado de Resultados.

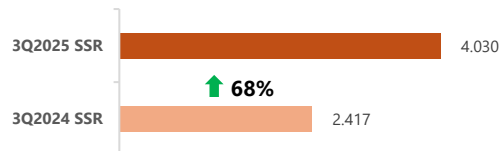


Resultados 3Q2025

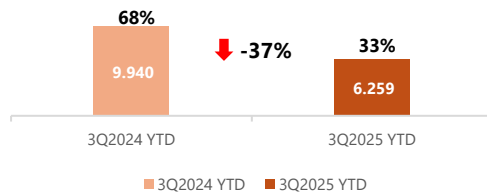
Ingresos Ordinarios (MMCLP)



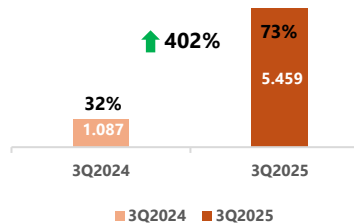
Ingresos Ordinarios Same Store Rent (MMCLP)



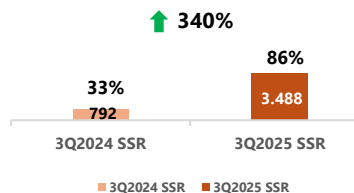
FFO MMCLP / Mg FFO (%)



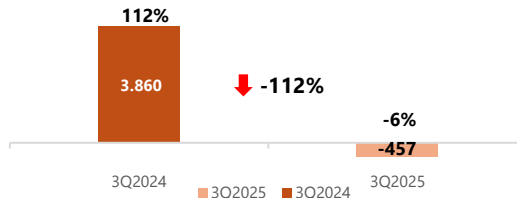
EBITDA (MMCLP) / Mg EBITDA (%)



EBITDA Same Store Rent (MMCLP) / Mg EBITDA (%)



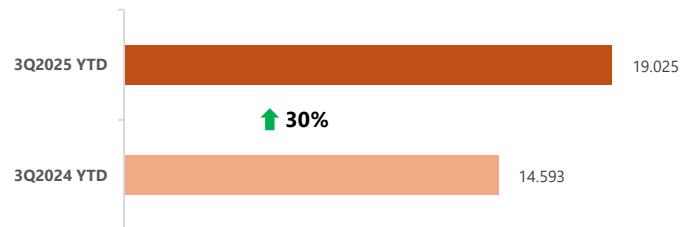
FFO MMCLP / Mg FFO (%)



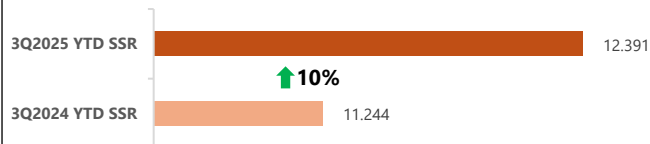


Resultados 3Q2025 Acumulado Año a Sept-25

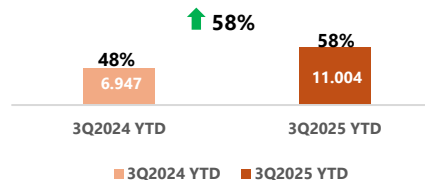
Ingresos Ordinarios YTD (MMCLP)



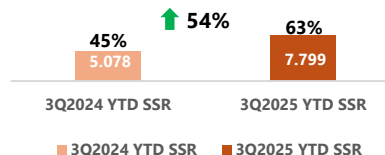
Ingresos Ordinarios YTD Ordinarios Same Store Rent (MMCLP)



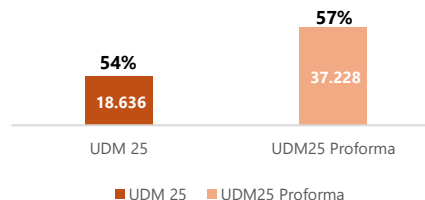
EBITDA YTD (MMCLP) / Mg EBITDA



EBITDA Same Store Rent (MMCLP) / Mg EBITDA



EBITDA UDM 2025 vs EBITDA Proforma (MMCLP) / Mg EBITDA



EBITDA Proforma corresponde al EBITDA últimos doce meses a septiembre 2025 de Patio Comercial SpA, e incluyendo el EBITDA acumulado en este mismo periodo de Patio Comercial S.A.C. Perú y Rentas Patio X SpA.

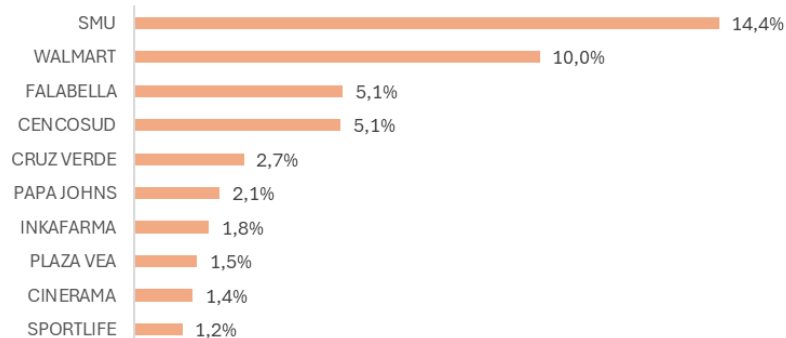
Resultados 3Q2025 Acumulado Año a Sept-25 - Ingresos Ordinarios

Patio Comercial administra una cartera de arrendatarios de alta diversificación en tipo de arrendatario y ubicación geográfica, en la cual ningún arrendatario alcanza el 15% de sus ingresos consolidados⁶. 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 septiembre del 2025, los principales 10 clientes representan solo el 45% del total de los ingresos.

Top Ten Ingresos - Clientes

Ingresos consolidados de los activos de Patio Comercial SpA



8,4 años

Duración remanente
promedio contratos

+1.200

Contratos de arriendo



⁽⁶⁾ Ingresos consolidados provenientes de rentas de activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros.



Resultados 3Q2025 Acumulado Año a Sept-25 – Composición de los Ingresos

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 94% fijos y 6% variables en promedio acumulado septiembre. 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).

Ingresos Fijos - Variables (%)
Chile



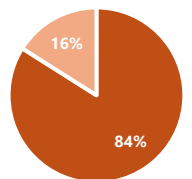
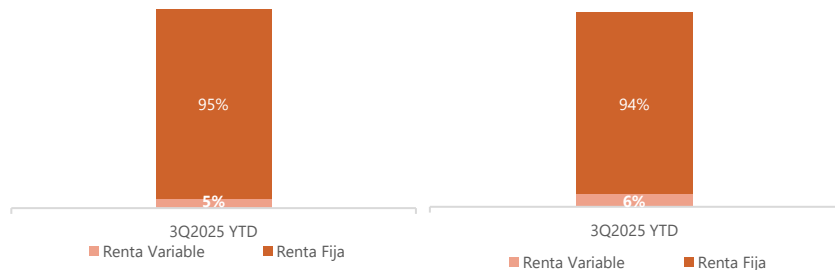
Ingresos Fijos - Variables (%)
Perú



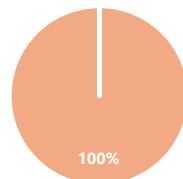
Distribución de Ingresos por Negocio
Chile



Distribución de Ingresos por Negocio
Perú



■ Comercial ■ Industrial



■ Comercial



Resultados 3Q2025 Acumulado Año a Sept-25 – EBITDA / Mg EBITDA

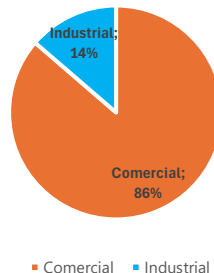
Al cierre acumulado del tercer trimestre del 2025, el EBITDA alcanzó los CLP 11.004 millones, lo cual significa un crecimiento del 58% contra año anterior. Este incremento corresponde mayoritariamente a la consolidación de Patio Comercial S.A.C. Perú, la cual aporta MMCLP 3.046 de EBITDA a partir de abril del 2025, además de una mejora en la eficiencia operativa el negocio y mejor rendimiento de los activos debido a la mayor de tasa de ocupación.

En este análisis consideramos relevante mostrar el escenario proforma del comportamiento del EBITDA del total de los activos consolidados a septiembre 2025, es decir, incluyendo el EBITDA acumulado de Patio Comercial S.A.C Perú y Rentas patio X SpA desde enero de este año.

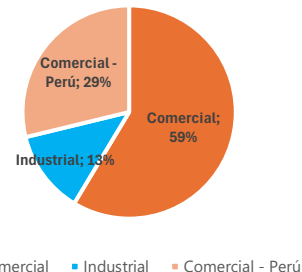
EBITDA YTD (MMCLP) / Mg EBITDA



EBITDA Línea de Negocio 3Q2024 YTD (%)



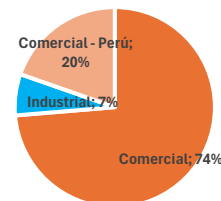
EBITDA Línea de Negocio 3Q2025 YTD (%)



EBITDA 3Q2025 YTD 2025 vs EBITDA Proforma (MMCLP) / Mg EBITDA



EBITDA Línea de Negocio 3Q2025 YTD Proforma (%)





Resultados 3Q2025 Acumulado Año a Sept-25 – FFO / Mg FFO

FFO corresponde al flujo de caja de la ganancia de los propietarios de la controladora. Este flujo excluye los conceptos que no representan flujo de caja (efectos por revalorizaciones de propiedades de inversión, resultado de Unidad de Reajuste y otros ingresos y gastos por función no flujo de caja) del Estado de Resultados.

Al cierre acumulado del tercer trimestre del 2025, el FFO⁷ equivale a CLP 6.259 millones, mostrando un decrecimiento del 37% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta disminución se ve afectada principalmente por el reconocimiento de mayores intereses de bonos públicos en Patio Comercial SpA, por bono emitido en noviembre 2024 para refinanciar vencimiento de bono en abril 2025 por UF 1,0 millón, y Patio Comercial S.A.C Perú debido a los bonos locales en Perú emitidos en meses anteriores (CLP 4.563 millones), además por la repartición de dividendos en sociedades con capital preferente (CLP 1.013 millones).

	3Q2025	3Q2024	Var %
Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora	7.238.990	12.957.851	-44%
Depreciación	-139.409	256	-54557%
Otros Ingresos por Función	-2.876.235	0	0%
Otros Gastos por Función	-	597.057	-100%
Costos Financieros	-98.326	139.353	-171%
Ganancia o pérdidas en asociadas	-5.512.676	143.933	-3930%
Diferencias de cambio			0%
Unidades de reajuste	339.368	2.334.233	-85%
Fair Value de activos	-65.673	-16.857.527	-100%
Gasto de impuestos diferidos	656.641	4.545.260	-86%
FFO Consolidado	-457.321	3.860.416	-112%
Ingresos Ordinarios	7.508.596	3.437.067	118%
Mg FFO	-6%	112%	

3Q2025 Acum. Año	3Q2024 Acum. Año	Var %
3.587.649	30.419.611	-88%
-68.930	1.793	-3944%
-2.340.903	-	0%
-	366.183	-100%
166.998	362.507	-54%
4.126.638	-891.602	-563%
		0%
5.757.149	5.171.872	11%
-9.503.984	-32.377.345	-71%
4.534.154	6.886.944	-34%
6.258.770	9.939.963	-37%
19.025.081	14.593.136	30%
33%	68%	

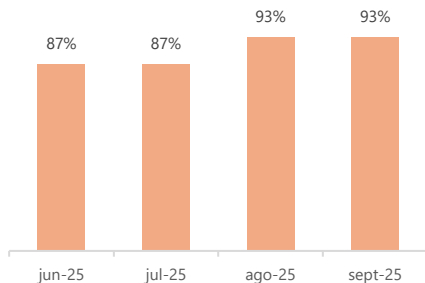
⁽⁷⁾ FFO corresponde al flujo de caja de la ganancia de los propietarios de la controladora. Este flujo excluye los conceptos que no representan flujo de caja (efectos por revalorizaciones de propiedades de inversión, resultado de Unidad de Reajuste y otros ingresos y gastos por función no flujo de caja) del Estado de Resultados.



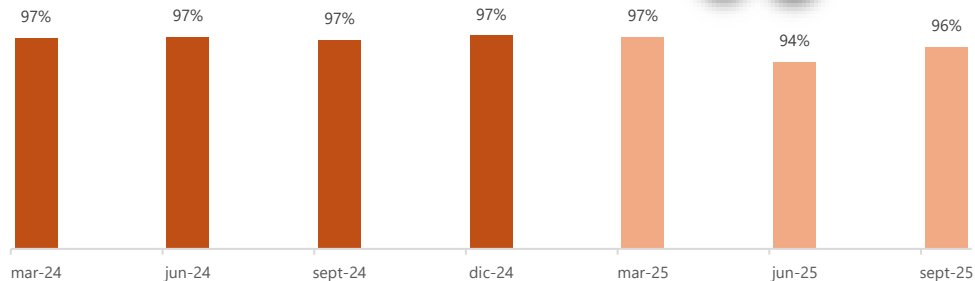
Resultados 3Q2025 – Tasa de Ocupación

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 septiembre del 2025, Patio Comercial SpA mantiene una tasa de ocupación consolidada⁸ de 96% del GLA total de los activos que son de propiedad de Patio Comercial SpA.

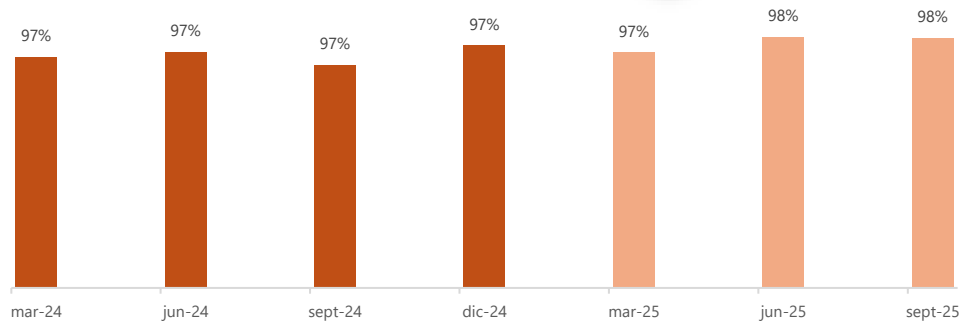
Tasa de ocupación consolidada (%)



Tasa de ocupación consolidada Regional (%)



Tasa de ocupación consolidada (%)



⁽⁸⁾ Tasa de ocupación consolidada corresponde a los activos de propiedad de Patio Comercial SpA que se consolidan en sus estados financieros.

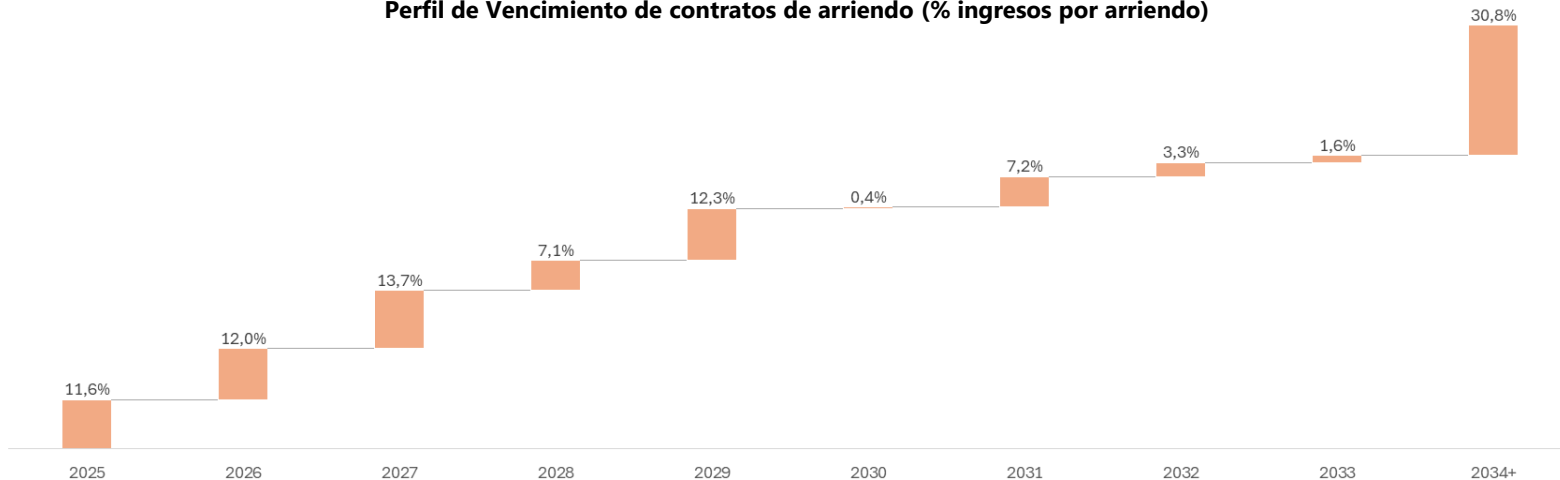
Resultados 3Q2025 – Gestión de contratos

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 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.

Perfil de Vencimiento de contratos de arriendo (% ingresos por arriendo)



Proyectos en Desarrollo – Ampliación La Calera

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.

Avance de construcción: 36%

Total Inversión: Miles UF 496

Inicio de operaciones: 3Q 2026

GLA Ampliación: 9.437 m²

GLA con ampliación: 16.800 m²



Proyectos en Desarrollo – Ampliación La Fábrica⁹

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.

Avance de construcción: 17%

Total Inversión: Miles UF 709

Inicio de operaciones: 2Q 2026

GLA Ampliación: 15.888 m²

GLA con ampliación: 34.500 m²



⁽⁹⁾ activo La Fábrica, de la sociedad Carlos Valdovinos SpA en la cual Patio Comercial SpA tiene participación del 23,3%



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados 3Q2025

Estado de Resultados por Función (Miles de CLP)	Del 1 de Julio al 30 de Septiembre			
	2025	2024	Var.	%
Ingresos ordinarios	7.508.596	3.437.067	4.071.529	118%
Costo de venta	-1.435.034	-722.122	-712.912	99%
Margen bruto	6.073.562	2.714.945	3.358.617	124%
Gastos de administración	-474.660	-1.628.002	1.153.342	-71%
Otros ingresos por función	840.803	18.484.955	-17.644.152	-95%
Otros gastos por función	-4.817.870	-806.099	-4.011.771	498%
Ingresos financieros	5.831.993	5.986.120	-154.127	-3%
Costos financieros	-5.396.020	-4.855.720	-540.300	11%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	5.512.676	-143.933	5.656.609	-3930%
Diferencias de cambio	-	-	-	-
Resultado por unidades de reajuste	-339.368	-2.334.233	1.994.865	-85%
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	7.231.116	17.418.033	-10.186.917	-58%
Impuesto a las ganancias	7.874	-4.460.182	4.468.056	-100%
Ganancia (Pérdida) del periodo	7.238.990	12.957.851	-5.718.861	-44%
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	15.192.572	13.342.784	1.849.788	14%
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladas	-7.953.582	-384.933	-7.568.649	1966%
Total ganancia del ejercicio	7.238.990	12.957.851	-5.718.861	-44%
EBITDA	5.459.493	1.087.199	4.372.294	402%
FLUJO FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO)	-457.320	3.860.416	-4.317.736	-112%

• Ingresos Ordinarios

Los Ingresos Ordinarios aumentaron un 118% (CLP 4.072 millones) en el 3Q2025 vs 3Q2024. La razón del aumento es debido al efecto de la consolidación a partir de abril de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 3.479 millones), además, (CLP 1.613 millones) debido a mejor desempeño de los activos, compensado negativamente por la desconsolidación de sociedad Rentas Patio IV a partir de agosto 2024 (CLP 1.020 millones).

• Costos de Ventas

Los Costos de Ventas aumentaron un 99% (CLP 713 millones) explicado principalmente por mayores costos de ventas por consolidación de (CLP 844 millones) a partir de abril 2025 de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú.

• Gastos de Administración

Los Gastos de Administración disminuyeron un 71% (CLP 1.153 millones) en el 3Q2025 respecto al mismo periodo del año anterior, a la regularización de la deuda incobrable (CLP 850 millones), menor gasto en Honorarios Externos (CLP 199 millones), por la desconsolidación de Rentas Patio IV, menor gasto en Sobretasa Impuesto Territorial (CLP 179 millones) y menor gasto en Contribuciones (CLP 199 millones) y en Depreciación (CLP 140 millones) por reajuste por IFRS, en Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú. Compensado con un mayor gasto por la facturación del Management Fee (1% sobre Equity) en sociedades donde se regularizaron contratos (CLP 217 millones) y multas (CLP 185 millones) en Patio Comercial SpA por pago fuera de fecha de la Renta AT2025.



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados 3Q2025

- **EBITDA**

El EBITDA del 3Q2025 respecto a 3Q2024 aumenta un 402% (CLP 4.372 millones) principalmente debido a la consolidación del EBITDA de Grupo Patio Comercial SAC Perú a partir de abril 2025 (CLP 1.972 millones) y por mayor EBITDA de las filiales en Chile de Patio Comercial SpA de CLP 2.696 millones. Lo anterior, fue parcialmente compensado en forma negativa por la desconsolidación de la sociedad Rentas IV SpA (CLP 295 millones) en agosto 2024.

- **Otros Ingresos y gastos por función**

En Otros Ingresos por función se visualiza una disminución de 95% (CLP 17.644 millones), explicado principalmente por la desconsolidación de Rentas Patio IV (CLP 16.631 millones) y por la consolidación de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 2.156 millones) por efecto tipo de cambio, compensando por la valorización de opciones de compra con el Fondo de Inversión Moneda por las acciones de Rentas Patio X (CLP 2.452 millones).

Por otro lado, en Otros Gastos por Función tenemos un aumento del 498% (CLP 4.012 millones) debido a otros gastos fuera de la explotación (CLP 1.733 millones) debido a la opción de compra de sociedad Landbank (banco de terrenos), mayores gastos por estudios y proyectos (CLP 1.258 millones) y al pago de dividendos a sociedades con capital preferente (CLP 1.068 millones).

- **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 conservador 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.

- **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 Ganancia, tales como Resultado de 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. Se excluye aquellos conceptos que no corresponden a flujo de fondos, tales como ganancia o pérdida de revalorización propiedades de inversión, amortizaciones, resultado por unidades de reajuste, depreciaciones e impuestos diferidos.

El FFO al 3Q2025 equivale a CLP -457 millones, habiendo decrecido un 112 % (CLP 4.318 millones) respecto al mismo periodo del año anterior. Esta disminución se ve afectada por el pago de dividendos a sociedades con capital preferente (CLP 1.068 millones), mayores gastos por estudios y proyectos (CLP 1.258 millones) y otros gastos fuera de la explotación (CLP 1.733 millones) debido a la opción de compra de sociedad Landbank (banco de terrenos).

- **Total ganancia del ejercicio**

La ganancia del ejercicio en el 3Q2025 es de CLP 7.239 millones, en comparación con el 3Q2024 se registra una disminución de CLP 5.719 millones explicado principalmente por las revalorizaciones de la desconsolidación de Rentas Patio IV (CLP 16.631 millones), por la consolidación de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 2.115 millones) por efecto tipo de cambio y compensado por un mejor desempeño en varias de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación (CLP 5.513 millones) (Rentas Patio X SpA, Rio Baker, LV Patio Renta Inmobiliaria IX).



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados Acumulado Año a Sept-25

Estado de Resultados por Función (Miles de CLP)	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre			
	2025	2024	Var.	%
Ingresos ordinarios	19.025.081	14.593.136	4.431.945	30%
Costo de venta	-3.290.726	-2.751.419	-539.307	20%
Margen bruto	15.734.355	11.841.717	3.892.638	33%
Gastos de administración	-4.661.343	-4.896.319	234.976	-5%
Otros ingresos por función	11.961.788	35.316.816	-23.355.028	-66%
Otros gastos por función	-5.614.436	-1.412.175	-4.202.261	298%
Ingresos financieros	19.549.647	17.629.503	1.920.144	11%
Costos financieros	-16.868.612	-14.474.101	-2.394.511	17%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	-4.126.638	891.602	-5.018.240	-563%
Diferencias de cambio			-	
Resultado por unidades de reajuste	-5.757.149	-5.171.872	-585.277	11%
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	10.217.612	39.725.171	-29.507.559	-74%
Impuesto a las ganancias	-6.629.963	-9.305.560	2.675.597	-29%
Ganancia (Pérdida) del periodo	3.587.649	30.419.611	-26.831.962	-88%
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	10.730.598	30.975.629	-20.245.031	-65%
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladas	-7.142.949	-556.018	-6.586.931	1185%
Total ganancia del ejercicio	3.587.649	30.419.611	-26.831.962	-88%
EBITDA	11.004.082	6.947.191	4.056.891	58%
FLUJO FONDOS DE LA OPERACIÓN (FFO)	6.258.771	9.939.963	-3.681.192	-37%

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 SpA, manteniendo un 23% y dejando a partir de este mes de consolidarla.

• Ingresos Ordinarios

Los Ingresos Ordinarios aumentaron un 30% (CLP 4.432 millones) en el acumulado a septiembre 2025 vs 2024. La razón del aumento es debido al efecto de la consolidación a partir de abril de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 6.387 millones), además, (CLP 1.634 millones) debido a mejor desempeño de los activos, compensado negativamente por la desconsolidación de sociedad Rentas Patio IV a partir de agosto 2024 (CLP 3.589 millones).

• Costos de Ventas

Los Costos de Ventas aumentaron un 20% (CLP 539 millones) debido a mayores costos de ventas por consolidación de (activos en operación CLP 2.034 millones) a partir de abril 2025 de Grupo Patio Comercial SAC (Perú), compensado positivamente por la desconsolidación de Rentas Patio IV (CLP 1.460 millones).

• Gastos de Administración

Los Gastos de Administración disminuyeron un 5% (CLP 235 millones) acumulado septiembre 2025 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por una menor deuda incobrable por estabilización de cobranzas (CLP 840 millones), compensado con la facturación del Management Fee (1% sobre equity) de activos cuyos contratos de administración fueron regularizados (CLP 404 millones), mayores gastos en multas (CLP 185 millones) por pago fuera de fecha del impuesto a la renta y menores gastos en Patentes (CLP 113 millones).



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados Acumulado Año a Sept-25 (cont.)

• EBITDA

El EBITDA al cierre del 3Q2025 respecto a 3Q2024 aumenta un 58% (CLP 4.057 millones) principalmente debido a la consolidación del EBITDA de Grupo Patio Comercial SAC Perú a partir de abril 2025 (CLP 3.205 millones) y por mayor EBITDA de las filiales en Chile de Patio Comercial SpA de CLP 2.721 millones (principalmente en la sociedad Rentas Patio I). Lo anterior, fue parcialmente compensado en forma negativa por la desconsolidación de la sociedad Rentas IV SpA (CLP 1.869 millones) en agosto 2024 y que se consolidó durante los primeros 8 meses del 2024.

• Otros Ingresos y gastos por función

En Otros Ingresos por función se visualiza una disminución de 66% (CLP 23.355 millones), explicado principalmente por la desconsolidación de Rentas Patio IV (CLP 16.631 millones), por la consolidación de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 3.215 millones) por efecto tipo de cambio, y compensado positivamente por un aumento en la revalorización a *fair value* de las propiedades de inversión debido principalmente al efecto de una menor tasa WACC (CLP 3.055 millones), además por la valorización de opciones de compra con el Fondo de Inversión Moneda por las acciones de Rentas Patio X (CLP 2.011 millones).

Por otro lado, en Otros Gastos por Función tenemos un aumento del 298% (CLP 4.202 millones) debido a mayores gastos por estudios y proyectos¹¹ (CLP 1.831 millones), en otros gastos fuera de la explotación (CLP 1.770 millones) debido a la opción de compra de sociedad Landbank (banco de terrenos) y por pago de dividendos a sociedades con capital preferente (CLP 1.013 millones).

• 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 conservador 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. Este efecto fue originado por las sociedades Pie Andino (CLP 2.238 millones) y Grupo Patio Holding S.A.C. Perú (CLP 2.908 millones) con respecto al periodo anterior.

• 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 Ganancia, tales como Resultado de 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. Se excluye aquellos conceptos que no corresponden a flujo de fondos, tales como ganancia o pérdida de revalorización propiedades de inversión, amortizaciones, resultado por unidades de reajuste, depreciaciones e impuestos diferidos.

El FFO acumulado al 3Q2025 equivale a CLP 6.259 millones, habiendo decrecido un 37% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta disminución se ve afectada principalmente por el reconocimiento de mayores intereses de bonos públicos en Patio Comercial SpA, por bono emitido en noviembre 2024 para refinanciar vencimiento de bono en abril 2025 por UF 1,0 millón, y Patio Comercial S.A.C Perú debido a los bonos emitidos en meses anteriores (CLP 4.563 millones), además por los mayores gastos por función que totalizan CLP 5.614 millones.

• Total ganancia del ejercicio

La ganancia del ejercicio al cierre del 3Q2025 es de CLP 3.588 millones, en comparación con el 3Q2024 se registra una disminución de CLP 26.832 millones explicado principalmente por la desconsolidación de Rentas Patio IV (CLP 16.631 millones), por un resultado por unidades de reajuste (CLP 5.757 millones), por mayores gastos por función (CLP 5.614 millones), por un menor desempeño en varias de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación (CLP 4.127 millones), por la consolidación de Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 3.215 millones) por efecto tipo de cambio, esto compensado positivamente y por un aumento en la revalorización a *fair value* de las propiedades de inversión debido principalmente al efecto de una menor tasa WACC (CLP 3.055 millones).

⁽¹¹⁾ Corresponden a los gastos incurridos en el proceso de estudios de proyectos, ya sean para reestructuraciones societarias, *due diligence* financiero, *due diligence* tributarios, gastos legales, entre otros.



Estados Financieros Consolidados – Balance

Miles CLP	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activo Corriente	51.782.586	103.570.016
Activo no Corriente	1.017.107.967	671.926.370
Total Activos	1.068.890.553	775.496.386
Pasivo Corriente	145.792.776	152.563.694
Pasivo no Corriente	575.038.619	342.268.233
Total pasivos	720.831.395	494.831.927
Capital pagado	181.017.014	181.017.014
Prima de emisión	151.810	151.810
Otras reservas	3.859.846	1.908.047
Resultados acumulados	103.515.542	92.784.944
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	288.544.212	275.861.815
Participaciones no controladoras	59.514.946	4.802.644
Total, patrimonio	348.059.158	280.664.459
Total, Pasivos y Patrimonio	1.068.890.553	775.496.386

Activos Corrientes

Los activos corrientes disminuyeron un 50% (CLP 51.787 millones) al 30 de septiembre de 2025 en comparación con el 31 de diciembre del 2024. Esto explicado principalmente por una disminución en el efectivo y equivalentes (CLP 38.253 millones) por pagos de compromisos financieros. Respecto a las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, estas disminuyeron (CLP 27.244) principalmente con las sociedades Centros Comerciales I y por la consolidación de Patio Comercial S.A.C Perú.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 51% (CLP 345.182 millones) a septiembre 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 104.472 millones y la incorporación reciente de la sociedad Rentas Patio X por CLP 204.823 millones.

Pasivos Corrientes

Los Pasivos corrientes disminuyen 4% (CLP 6.771 millones) al 30 de septiembre 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 68% (CLP 232.770 millones) a septiembre 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).



Estados Financieros Consolidados – Balance

	Patrimonio	
	30.09.2025	31.12.2024
Miles CLP	M\$	M\$
Capital pagado	181.017.014	181.017.014
Prima de emisión	151.810	151.810
Otras reservas	3.859.846	1.908.047
Resultados acumulados	103.515.542	92.784.944
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	288.544.212	275.861.815
Participaciones no controladoras	59.514.946	4.802.644
Total, patrimonio	348.059.158	280.664.459

El patrimonio neto alcanzó CLP 348.059 millones a septiembre de 2025, representando un incremento de 24% (CLP 67.395 millones). Esto se debe principalmente a un aumento en participaciones de no controladoras de CLP 59.712 millones de Rentas Patio X SpA (CLP 32.388 millones) y Grupo Patio Comercial S.A.C. Perú (CLP 28.480 millones).



Estados Financieros Consolidados – Estado de Flujo de Efectivo Directo

	3Q25 Acum. Año	3Q24 Acum.Año
Flujo de Efectivo (Miles \$)		
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de la Operación	-9.536.007	2.131.674
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Financiación	-39.639.392	-22.038.775
Flujo de Efectivo Utilizados en Actividades de Inversión	10.921.954	15.366.938
Aumento (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-38.253.445	-4.540.163
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	40.568.824	14.225.850
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	2.315.379	9.685.687

El flujo de efectivo procedente de la operación entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de septiembre de 2025 es negativo de CLP 9.536 millones, que representa una disminución de CLP 11.668 millones en comparación con el mismo periodo 2024, explicado principalmente por un aumento en pagos a proveedores servicios y otros compromisos adquiridos en base a la operación del negocio.

El flujo de efectivo proveniente de financiamiento al 30 de septiembre de 2025 es negativo en CLP 17.601 millones, explicado principalmente por mayores pagos de préstamos a bancos, específicamente por el pago del Bono serie E en abril 2025.

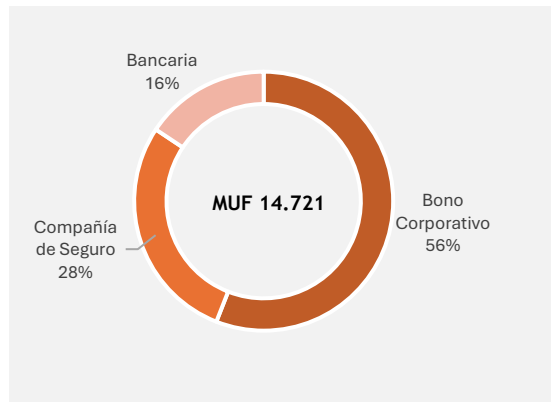
El flujo de efectivo procedente de las actividades de inversión al 30 de septiembre de 2025 es de CLP 4.445 millones, esto explicado principalmente por cobros de préstamos a entidades relacionadas.



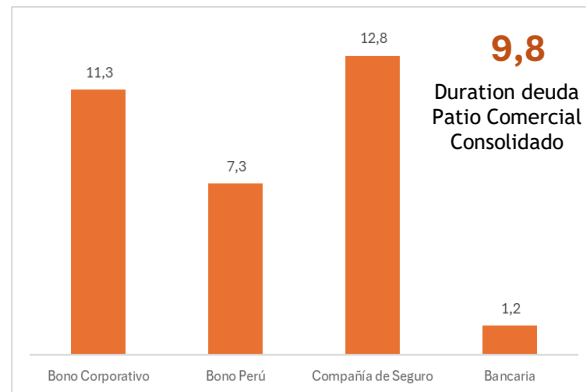
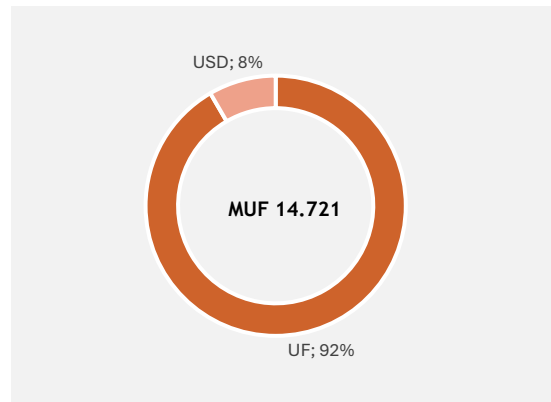


Deuda Financiera: Patio Comercial SpA – Septiembre 2025

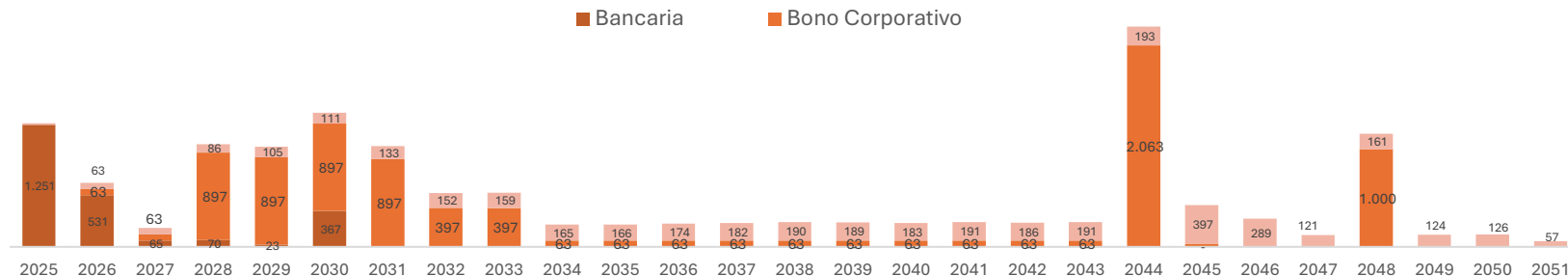
Composición de deuda por tipo de Acreedor(%)



Composición por Tipo de Moneda(%)



Perfil de Vencimiento (MUF)





Análisis de Indicadores Financieros

Indicadores de liquidez (x)

Indicador de liquidez	Definición	Sep-2025	dic-2024	Variación
Razón corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,36	0,58	-0,22

Indicadores de Endeudamiento (x)

Indicador de deuda	Definición	Sep-2025	dic-2024	Variación
Proporción deuda corto plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	0,20	0,31	-0,11
Proporción deuda largo plazo	Pasivo no Corriente / Total Pasivos	0,80	0,69	0,11
Endeudamiento	Total Pasivos financieros ¹² / Total patrimonio neto	1,72	1,59	0,14

Indicadores de Resultado (%)

Resultado	Definición	Sep-2025	dic-2024	Variación
ROE	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora / Patrimonio neto atribuible a la controladora UDM	5,02%	13,63%	-8,38
ROA	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora / Total Activos UDM	1,63%	4,85%	-3,22
Margen EBITDA	EBITDA UDM / Ingresos ordinarios UDM	52,01%	47,90%	4,11

• Indicadores de Liquidez

Disminución del ratio de liquidez debido a la disminución del activo corriente (efectivo) por pago de compromisos financieros, también por la disminución en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas por la consolidación de Grupo Patio Comercial S.A.C Perú.

• Indicadores de Endeudamiento

Disminución de las deudas de corto plazo debido al pago del Bono serie E pagado en abril 2025 por UF 1,0 millón. Por otro lado, el pasivo no corriente aumenta por la consolidación durante año 2025 de Rentas Patio X, Grupo Patio Comercial S.A.C. y por la emisión del bono serie H en marzo 2025 por UF 1,5 millones.

• Indicadores de Resultado

La variación del ROE y del ROA en -9,32 pp y -3,45 pp respectivamente, se debe a una disminución en la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora por la desconsolidación de Rentas Patio IV (revalorizaciones) a partir de agosto 2024, y por otro lado, efecto por un aumento en el balance en el Patrimonio y en Total Activos al 30.09.2025 debido a las consolidaciones de Rentas Patio X SpA y Grupo Patio Comercial SpA, mientras a nivel de resultados estas consolidaciones impactan solo desde abril y octubre 2025, respectivamente.

⁽¹²⁾ Total Pasivos Financieros corresponde a la suma de Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, más Pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes.

Covenants de Deuda de Bonos Corporativos

Al 30 de septiembre de 2025, Patio Comercial SpA 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 UF 2.000.000 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.

	Sociedad	Fecha de Emisión Nominal	Fecha de Vencimiento Plazo de Colocación	Covenant / Restricción	Limite	Actual	Holgura
Bono Serie C (BPATI-C)	Patio Comercial SpA	28.02.2019	28.02.2044	Patrimonio neto mínimo (*)	$\geq$ M\$80.000.000	M\$348.059.158	M\$268.059.158
Bono Serie D (BPATI-D)	Patio Comercial SpA	23.05.2019	15.08.2048	Apalancamiento Financiero (**)	$\leq$ 1,75	1,72	0,03
Bono Serie G (BPATI-G)	Patio Comercial SpA	29.12.2020	15.12.2033	Coberturas de Gastos Financieros (***)	$>$ 2,00	2,01	0,01
Bono Serie H (BPATI-H)	Patio Comercial SpA	15.10.2024	15.10.2031	Ingresos Mínimos (****)	$\geq$ UF 280.000	UF 885.514	UF 605.514

Al consolidar Patio Comercial SpA los Estados Financieros de Rentas Patio X SpA al 30.09.2025, se genera efecto transitorio de ajuste a la baja en los covenants vinculados con su endeudamiento, dado que la consolidación de su EBITDA y Ganancia se realizará recién a partir de los Estado de Resultados de Octubre 2025.



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 septiembre 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.

Riesgos financieros:

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.

Riesgos comerciales:

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.

Riesgos economía:

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 y Hechos Posteriores al 30.09.2025

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.
- 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 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).





Modificaciones en la Estructura de Propiedad y Hechos Posteriores al 30.09.2025

(cont.)

- 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%.
- Con fecha 30 de septiembre de 2025, Patio Comercial SpA, adquiere 1.107.413 acciones de la sociedad Rentas Patio X SpA, mediante el ejercicio de la opción de compra que la Sociedad mantenía con Inversiones SMLP Chile Limitada, Inversiones Antares SpA, Petra SpA e ICC Inversiones SpA. Posterior a esto, Patio Comercial SpA, realiza un aumento de capital en la sociedad Rentas Patio X SpA por un valor de M\$1.230.000 mediante la emisión de 63.031 acciones (equivalentes a un 1,62% de participación), íntegramente suscritas por Patio Comercial SpA. En la misma fecha, Grupo Patio SpA, vende, cede y transfiere a Patio Comercial SpA la cantidad de 45.488 acciones de la sociedad Rentas Patio X SpA. Actualmente y como consecuencia de dicha operación, Patio Comercial SpA posee un 51% de la propiedad accionaria de Rentas Patio X SpA. Esta transacción fue debidamente informada a la Comisión para el Mercado Financiero, a través, de un Hecho Esencial con fecha 1 de octubre de 2025.

HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 11 de noviembre de 2025, Patio Comercial SpA adquirió 999.048 acciones emitidas por la sociedad Inversiones Carpas SpA, y con ello, indirectamente, incrementó en 15,69% su participación en la propiedad de Estructuras Marfil SpA (“Marfil”); y, a continuación, (ii) Se llevó a cabo un aumento de capital en Marfil, por un total de \$1.982.179.500, íntegramente suscrito y pagado por Patio Comercial. De esta manera, Patio Comercial, directa e indirectamente, alcanzó el 51,63% de la propiedad accionaria de Marfil. Estructuras Marfil SpA es una sociedad líder en el negocio de instalación, venta y arriendo de galpones y bodegas modulares no permanentes, con presencia en los rubros de minería, construcción, logística y agricultura, entre otros. Al 30 de septiembre de 2025, Marfil posee activos totales por 30.786 millones de pesos, pasivos totales por 11.287 millones de pesos y generó un EBITDA de 5.060 millones de pesos durante los doce meses anteriores a dicha fecha.





PATIO COMERCIAL

