



CLUB HIPICO DE PUNTA ARENAS S.A.

Análisis razonado de los estados financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024

A continuación, se presenta el análisis razonado de los estados financieros intermedios de la sociedad.

INDICADORES FINANCIEROS

Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas entre los estados financieros al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, en relación con lo siguiente:

Indicadores	dic-25	dic-24	Unidad
Indices de Liquidez			
Liquidez Corriente (activos corrientes / pasivos corrientes)	0,11	0,68	veces
Razón Ácida (efectivo y efectivo equivalente / pasivos corrientes)	0,10	0,15	veces
Indices de Endeudamiento			
Razón de Endeudamiento (pasivos totales / patrimonio neto)	0,24	0,07	veces
Indices de Eficiencia y Rentabilidad			
Margen Operacional (mergen operacional / ingresos de explotacion)	-1,75	-0,82	%
Rentabilidad del Patrimonio (resultado / patrimonio neto)	-0,22	-0,09	%
Rentabilidad del Activo (resultado / total activos)	-0,17	-0,09	%
Rentabilidad Activos Operacionales (resultado / total activos no corrientes)	-0,18	-0,09	%
Utilidad por Accion (resultado / total de acciones)(acciones totales: 42332)	-4,3932	-2,3063	M\$

Liquidez:

El indicador de liquidez corriente y ácido, disminuyeron con respecto a diciembre de 2024, debido a la disminución del efectivo y efectivo equivalente y a un incremento en las cuentas por pagar a empresa relacionada, debido a que la controladora de la sociedad se ha hecho cargo de pagar todo lo relacionado con impuestos territoriales, sobretasas, patentes y otros gastos de mayor cuantía que la sociedad no puede solventar actualmente.

Y los pagos realizados por la controladora Otway al 31 de diciembre de 2025 por: **M\$197.687.-** según detalle informativo, dicho préstamo es a corto plazo a la espera de que se resuelva el tema de la expropiación del terreno de propiedad de la sociedad. -

PAGOS REALIZADOS POR OTWAY al 31-12-2025	
Detalle:	M\$
PAGO CONTRIBUCIONES CHPA	100.178
PAGO SOBRETASA CHPA	45.427
PAGO FORM. 29 CHPA	5.647
PAGO MULTA MEDIO AMBIENTE	1.129
PAGO PATENTE COMERCIAL	4.906
PAGO PROVEEDORES Y ACREEDORES PENDT	40.400
Tota por Pagar CHPA a Relacionada Otway S.A.	197.687

Endeudamiento:

El indicador de endeudamiento se mantiene constante en el tiempo, dado que la sociedad al no tener ninguna deuda financiera solamente mantiene pasivos de corto plazo que son producto de la actividad que desarrolla y que son los



CLUB HIPICO DE PUNTA ARENAS S.A.

Análisis razonado de los estados financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024

mínimos necesarios. Dichos pasivos se pueden agrupar garantía por contratos con terceros, provisiones de gastos pagaderas durante el ejercicio e impuesto por pagar al fisco.

Rentabilidad:

Con respecto a los indicadores de rentabilidad, la sociedad poco puede decir, ya que el resultado negativo que debilita monetariamente y de manera constante a la sociedad, son el impuesto territorial y sus continuos y constantes aumentos, período a período. Básicamente la sociedad todo lo negocios e ingresos que genera son para palear los impuestos.

ANALISIS AREA DE NEGOCIOS

CLUB HIPICO DE PUNTA ARENAS, es una empresa que en sus inicios se dedicó a la actividad hípica en la región de magallanes y antártica chilena.

Actualmente la composición de sus áreas de negocios y sus activos se encuentran enfocados en generar cualquier actividad que sea permitida, dentro del recinto, que les pueda traer ingresos a fin de que se pueda cumplir con las obligaciones fiscales principalmente.

De lo anterior se desprende que actualmente el área de negocio que sustenta a la sociedad es la de arriendo de inmuebles y espacios para realizar actividades económicas por parte de terceros. Dicha actividad es la responsable del **94,56% y 91,71%** del total de los ingresos de explotación al **31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente**. Siendo el saldo restante originado por la actividad hípica realizada por la sociedad, que es lo concerniente al local de apuestas Teletrak.

Cabe mencionar que con fecha 31 de agosto de 2025, la unidad de negocios Teletrak, fue cerrada definitivamente, dado que no se sustentaba.

También es importante mencionar que, al 01 de diciembre 2025, el SERVIU Magallanes, dicto acto expropiatorio sobre el recinto de propiedad de la sociedad, por lo cual, ante la fuerza de la ley, todo contrato de arriendo quedo terminado al 31 de diciembre de 2025.

ANALISIS DE RIESGOS DEL NEGOCIO

Riesgos Financieros:

Los negocios en que participa la Sociedad corresponden a inversiones en depósitos a plazos sin riesgo y con ganancia de interés pequeña, pero conocida. Asimismo, los ingresos y costos se encuentran estructurados fundamentalmente en pesos y/o unidades de fomento.

Riesgos de Tipo de Cambio y Unidades de Reajustes:

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee deudas financieras y por lo tanto, no se encuentra afecta al riesgo de variación.

Riesgos de Tasa de Interés:

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que flujos de instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad a este riesgo es mínima y solo afectaría a la sociedad en la cantidad de interés percibido producto de la inversión en depósito a plazo que mantiene.



CLUB HIPICO DE PUNTA ARENAS S.A.

Análisis razonado de los estados financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024

Riesgos de Liquidez y Estructura de Pasivos Financieros:

La Sociedad no tiene deuda financiera. Continuamente se efectúan proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera, entorno económico y análisis de la situación del mercado. Con el fin principal de poder cumplir con nuestros compromisos y obligaciones. Dentro de lo que es importante volver a mencionar se encuentra, la insolvencia que podemos llegar a tener en el largo plazo para cumplir con el pago del impuesto territorial, dado que actualmente la sociedad se encuentra consumiendo la indemnización por el siniestro del edificio, para cumplir con dicha obligación. Se están analizando negocios y formas de generar nuevos ingresos por conceptos de arriendo de espacios que aún se pueden explotar, a fin de poder solventar las alzas experimentadas.

Riesgos de crédito deudores comerciales:

El riesgo de crédito de los deudores comerciales es muy bajo, dado que la Sociedad, es sumamente severa con las cuentas por cobrar por parte de nuestros arrendatarios y mantenemos garantías ante posibles incumplimientos.

En casos de que los deudores comerciales, tengan dificultades para cumplir con sus obligaciones, siempre se buscan salidas a fin de no perjudicar o arruinar las actividades que realizan en el recinto y de esta forma nosotros nos aseguramos de no disminuir nuestros ingresos por concepto de arriendo.

Riesgos regulatorios:

La actividad hípica en Chile se rige por una ley especial (D.L. 2.437) que regula esta actividad. En consecuencia, cualquier cambio en la ley puede significar un beneficio o perjuicio para toda la actividad relacionada con el Teletrak.

Riesgos ambientales:

La Sociedad, actualmente tiene restricciones medioambientales relacionadas con el ruido y la medición del mismo por parte de la entidad competente y la Ilustre Municipalidad Punta Arenas, lo que condiciona en parte el arriendo del terreno para ciertos eventos (Fiestas de la Cerveza, Fiestas Patrias, Halloween y Año Nuevo) en donde el sonido perturba a los vecinos que han reclamado. Dicha restricción va en profundo desmedro de la capacidad de generar ingresos por concepto de arriendo de terrenos para fiestas.

Cabe destacar que la Sociedad, no tiene capacidad de realizar nuevos negocios o inversiones dentro de su recinto, ***debido a las restricciones que nos impone el plano regulador comunal***, en reiteradas oportunidades se han realizado acercamientos al municipio y a su consejo a fin de realizar cambios que permitan aprovechar de una mejor forma las 20 hectáreas de terreno, pero nada ha dado fruto.

Seguros:

Luego del siniestro ocurrido en nuestras dependencias el 05 de enero del 2023, en donde solo hubo daños de activos, para lo cual es manteníamos una póliza contra incendios y no hubieron heridos o víctimas fatales que lamentar.

El corredor de seguro que nos asesora, nos indicó que, terminada la vigencia de la póliza, no nos renovarían cobertura y temporalmente nadie nos quiso ofrecer una póliza de seguro contra incendio. Por lo cual actualmente la Sociedad no mantiene ningún seguro vigente para cubrir daños en los activos o afectaciones a terceros.



CLUB HIPICO DE PUNTA ARENAS S.A.

Análisis razonado de los estados financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024

VARIACIONES DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO

Flujo Originado por Actividades Operacionales:

Los flujos originados por las actividades operacionales están relacionados principalmente con el cobro de arriendos de inmuebles y terrenos; y el local de apuestas Teletrak.

Al 31 de diciembre de 2025, los arriendos percibidos han tenido una **baja del 9,34%** en comparación con igual período en el año 2024, esto se debe a que tuvimos una disminución en el arriendo de terrenos y espacios para actividades de esparcimiento y almacenaje. Debido a las restricciones gubernamentales para realizar algunos eventos masivos que históricamente se realizaban en el recinto.

En relación con las comisiones percibidas por apuestas hípcas éstas han tenido una **baja del 42,31%** en comparación con el mismo período en el año 2024.

Flujo Originado por Actividades de Financiación:

Al 31 de diciembre de 2025, la sociedad no ha incurrido en actividades de financiamiento y no tiene cuentas pendientes por este concepto.