

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES

Período comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio 2026

(Bajo normas IFRS)

El presente análisis razonado se ha efectuado de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero para el período Intermedio terminado al 30 de junio de 2026.

1.- Análisis de Resultados

Inmobiliaria Estadio Colo Colo S.A. alcanzó ingresos por M\$100.756, al 30 de junio de 2026, es decir un 9 % menos que el del año anterior las que alcanzaron M\$55.254.

La ganancia bruta alcanzada al 30 de junio de 2026 fue de M\$43.370, es decir, un 16,6% inferior al periodo del año anterior, que fue de M\$52.020.

Las causas de este aumento, se debe principalmente a la disminución de ingresos de actividades ordinarias de un 9%.

El Resultado operacional al 30 de junio de 2026 alcanza una pérdida de (M\$71.319), en comparación con los (M\$61.868) de pérdida del mismo periodo del año 2025, es decir una disminución de 15,3% respecto del año anterior.

El resultado antes de impuesto de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 30 de junio de 2026 alcanzó (M\$53.528) de pérdida, que se compara con el resultado antes de impuesto de (M\$61.868) de pérdida alcanzado al 30 de junio del año 2025, correspondiente a una disminución de la pérdida del 13,5%.

El resultado del período de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 30 de junio del año 2026 alcanzó los M\$44.942 de ganancia, en comparación al resultado alcanzado en marzo de 2025 de M\$20.671 de ganancia. En resumen, hubo una disminución de la ganancia de 117,4%.

Estado de Resultados	01/01/2026	01/01/2025	Variación	
	30/06/2026	30/06/2025		
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	100.756	110.707	(9.951)	-9,0%
Costo de ventas	(57.386)	(58.687)	1.301	-2,2%
Ganancia bruta	43.370	52.020	(8.650)	-16,6%
Otros ingresos, por función	-	-	-	0,0%
Gasto de administración	(114.640)	(113.887)	(753)	0,7%
Otros gastos, por función	(49)	(1)	(48)	0,0%
Ganancia(pérdida) de actividades operacionales	(71.319)	(61.868)	(9.451)	15,3%
Ingresos financieros	17.791	-	17.791	0,0%
Diferencia de cambio	-	-	-	0,0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(53.528)	(61.868)	8.340	-13,5%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias	98.470	82.539	15.931	19,3%
Ganancia (pérdida), después de impuestos	44.942	20.671	24.271	117,4%

INMOBILIARIA ESTADIO COLO-COLO S.A.

Los ingresos de actividades ordinarias presentan una disminución de un 9 % con respecto al periodo anterior.

Detalle de ingresos ordinarios	01/01/2026 30/06/2026	01/01/2025 30/06/2025	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	100.756	110.707	(9.951)	-9,0%
Otros ingresos, por función	-	-	-	0,0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	100.756	110.707	(9.951)	-9,0%

Los costos de venta presentan una disminución de un 2.2% con respecto al periodo anterior.

Costo de ventas por naturaleza	01/01/2026 30/06/2026	01/01/2025 30/06/2025	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Costos de ventas	(57.386)	(58.687)	1.301	-2,2%
Ganancia bruta	(57.386)	(58.687)	1.301	-2,2%

2.- Análisis del Balance General

	30/06/2026	31/12/2025	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Activos Corrientes	600.915	610.372	(9.457)	-1,55%
Activos No Corrientes	6.209.275	6.168.191	41.084	0,67%
Total Activos	6.810.189	6.778.563	31.626	0,47%
Pasivos Corrientes	125.291	138.606	(13.315)	-9,61%
Pasivos No Corrientes	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto Controladora	6.684.899	6.639.957	44.942	0,68%
Patrimonio Neto Minoritarios	-	-	-	0,00%
Total Pasivos y Patrimonio	6.810.190	6.778.563	31.627	0,47%

El valor total de los activos es de M\$6.810.189, y las principales partidas corresponden al activo No corrientes por M\$6.209.275.

3.- Análisis de Índices Financieros

Concepto		30/06/2026	31/12/2025
Liquidez			
Liquidez corriente	Veces	4,80	4,40
Razón ácida	Veces	4,80	4,40
Endeudamiento			
Razón de endeudamiento	Veces	0,02	0,02
Proporción de la deuda:			
Corto Plazo	%	100%	100%
Largo Plazo	%	0%	0%
Actividad			
Total de Activos	M\$	6.810.189	6.778.563

Concepto		30/06/2026	30/06/2025
Ingresos de Explotación	M\$	100.756	110.707
Costo de ventas	M\$	(57.386)	(58.687)
R.A.I.I.D.A.I.E	M\$	102.328	79.358
Resultado despues de impuesto	M\$	44.942	20.671
Rentabilidad		44,60%	18,67%
Rentabilidad del patrimonio	%	0,67%	0,31%
Rentabilidad del activo	%	0,66%	0,30%
Margen sobre los ingresos	%	45%	19%
Gastos de administración sobre los ingresos	%	114%	103%
Rentabilidad sobre los ingresos	%	102%	72%
Utilidad por acción	\$	209,75	96,48

Al revisar el índice de liquidez corriente de 4.80 veces podemos concluir de cada \$1 que la empresa debe a menos de un año, tiene \$4.40 pesos para cubrirlo, al compararlo con el año 2025.

La disminución de la razón ácida se explica por la misma razón anterior, pues el balance de la sociedad no contempla inventarios.

4.- Análisis del Estado de Flujo Efectivo

Concepto	30/06/2026	30/06/2025	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Actividades de operación	31.028	73.217	(42.189)	-58%
Actividades de inversión	-	(11.191)	-	-100%
Actividades de financiamiento	(29.682)	(49.409)	19.727	-40%
Flujo neto del periodo	1.346	34.017	(32.671)	-96%

5.- Análisis de Factores de Riesgos

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Sociedad está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por la Sociedad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Sociedad, una caracterización y cuantificación de éstos, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso.

5.1. Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables financieras de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Sociedad. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables financieras.

5.1.1. Riesgo de tipo de Cambio

La Sociedad está expuesta a riesgo de tipo de cambio dada la naturaleza de sus operaciones, las que involucran transacciones unidades de fomento al peso chileno.

Debido a que hay un calce natural del exposure risk en unidades de fomento y además a que la mayoría de los activos y pasivos están en pesos chilenos, la Administración de la Sociedad ha decidido no ejecutar operaciones de coberturas de riesgo cambiario.

5.1.2. Riesgo Tasa de Interés

Actualmente la sociedad no mantiene obligaciones bancarias con tasa de interés variable.

5.2. Riesgo de Crédito.

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Sociedad. Estas obligaciones son generadas por los contratos de Antenas que tiene con las Compañía de servicios móviles.

5.3. Riesgo de Liquidez.

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Sociedad para amortizar o refinanciar a precios de mercado razonables los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables. La Sociedad no mantiene deudas a largo plazo.