

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES

Período comprendido entre el 01 de Enero al 30 de septiembre 2024

(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 septiembre de 2024.

1.- Análisis de Resultados

Inmobiliaria Estadio Colo Colo S.A. alcanzó ventas por M\$149.499 al 30 de septiembre de 2024, es decir un 5.3% por debajo de las del año anterior las que alcanzaron M\$157.906. Esto se debe principalmente a la disminución de los arriendos del estadio en el año.

La ganancia bruta alcanzada al 30 de septiembre de 2024 fue de M\$62.045, es decir, un 16.2% por debajo de la ganancia bruta alcanzada el año anterior, que fue de M\$74.022.

Las causas de esta disminución, se debe principalmente a la disminución de los arriendos del estadio comparado con los del año anterior y del aumento del costo de ventas de un 4.3%.

El Resultado operacional al 30 de septiembre de 2024 alcanza una pérdida de (M\$70.862), en comparación con los (M\$38.000) de pérdida del mismo periodo del año 2023, es decir una disminución de 86.5% respecto del año anterior.

El resultado antes de impuesto de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 30 de septiembre de 2024 alcanzó (M\$70.862) de pérdida, que se compara con el resultado antes de impuesto de (M\$38.000) de pérdida alcanzado al 30 de septiembre del año 2023, corresponde a una aumento de 86.5%.

El resultado del período de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 30 de septiembre del año 2024 alcanzó (M\$18.324) de pérdida, en comparación al resultado alcanzado en septiembre 2023 de M\$50.613 de ganancia. En resumen, hubo una disminución de la ganancia de 136%.

Estado de Resultados	01/01/2024 30/09/2024	01/01/2023 30/09/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	149,499	157,906	(8,407)	-5.3%
Costo de ventas	-87,454	-83,884	(3,570)	4.3%
Ganancia bruta	62,045	74,022	(11,977)	-16.2%
Otros ingresos, por función	-	-	-	0.0%
Gasto de administración	(132,904)	(111,990)	(20,914)	18.7%
Otros gastos, por función	-3	(32)	29	0.0%
Ganancia(pérdida) de actividades operacionales	(70,862)	(38,000)	(32,862)	86.5%
Ingresos financieros	-	-	-	0.0%
Diferencia de cambio	-	-	-	0.0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(70,862)	(38,000)	(32,862)	86.5%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias	52,538	88,613	(36,075)	-40.7%
Ganancia (pérdida), después de impuestos	(18,324)	50,613	(68,937)	-136.2%

Los ingresos de actividades ordinarias presentan una disminución de un 5.3% con respecto al periodo anterior. Dicha disminución se explica por un menor ingreso por arriendo de estadio en comparación al año anterior:

INMOBILIARIA ESTADIO COLO-COLO S.A.

Detalle de ingresos ordinarios	01/01/2024 30/09/2024	01/01/2023 30/09/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	149,499	157,906	-8,407	-5.3%
Otros ingresos, por función	0	0	0	0.0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	149,499	157,906	-8,407	-5.3%

En lo que respecta a los costos de venta, la variación no es significativa pues la depreciación es lineal:

Costo de ventas por naturaleza	01/01/2024 30/09/2024	01/01/2023 30/09/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Costo de ventas	(87,454)	(83,884)	(3,570)	4.3%
Ganancia bruta	(87,454)	(83,884)	(3,570)	4.3%

Al 30 de septiembre de 2024 los gastos de administración tienen un aumento de un 28% respecto al período anterior.

2.- Análisis del Balance General

	30/09/2024	31/12/2023	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Activos Corrientes	625,881	644,605	-18,724	-2.90%
Activos No Corrientes	5,961,424	5,996,339	(34,915)	-0.58%
Total Activos	6,587,304	6,640,944	(53,640)	-0.81%
Pasivos Corrientes	127,424	162,740	-35,316	-21.70%
Pasivos No Corrientes	-	-	-	0.00%
Patrimonio Neto Controladora	6,459,880	6,478,204	-18,324	-0.28%
Patrimonio Neto Minoritarios	-	-	-	0.00%
Total Pasivos y Patrimonio	6,587,304	6,640,944	(53,640)	-0.81%

El valor total de los activos es de M\$6.587.304, y las principales partidas corresponden al activo No corrientes por M\$5.961.424, compuesto principalmente por Propiedades, plantas y equipos por M\$4.635.318.

3.- Análisis de Índices Financieros

Concepto		30/09/2024	31/12/2023
Liquidez			
Liquidez corriente	Veces	4.91	3.96
Razón ácida	Veces	4.91	3.96
Endeudamiento			
Razón de endeudamiento	Veces	0.02	0.03
Proporción de la deuda:			
Corto Plazo	%	100%	100%
Largo Plazo	%	0%	0%
Actividad			
Total de Activos	M\$	6,587,304	6,640,944
Concepto		30/09/2024	30/09/2024
Ingresos de Explotación	M\$	149,499	157,906
Costo de ventas	M\$	(87,454)	(83,884)
R.A.I.I.D.A.I.E	M\$	69,130	134,497
Resultado despues de impuesto	M\$	(18,324)	50,613
Rentabilidad		-12.26%	32.05%
Rentabilidad del patrimonio	%	-0.28%	0.78%
Rentabilidad del activo	%	-0.28%	0.76%
Margen sobre los ingresos	%	-12%	32%
Gastos de administración sobre los ingresos	%	89%	71%
Rentabilidad sobre los ingresos	%	46%	85%
Utilidad por acción	\$	-85.5	236.2

Al revisar el índice de liquidez corriente de 4.91 veces podemos concluir de cada \$1 que la empresa debe a menos de un año tiene \$4.91 pesos para cubrirlo, al compararlo con el año 2023, el índice se ve aumentado por un aumento de los activos corrientes.

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	30/09/2024	31/12/2023	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Actividades de operación	37,567	57,271	-19,704	-34%
Actividades de inversión	-	-	-	0%
Actividades de financiamiento	-37,967	-934,124	896,157	-96%
Flujo neto del periodo	-	-	-	0%

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.