

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES

Período comprendido entre el 01 de Enero al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024.

1.- Análisis de Resultados

Inmobiliaria Estadio Colo Colo S.A. alcanzó ventas por M\$209.841 al 31 de diciembre de 2024, es decir un 1.6% por debajo de las del año anterior las que alcanzaron M\$213.243. Esto se debe principalmente a la disminución de los arriendos del estadio en el año.

La ganancia bruta alcanzada al 31 de diciembre de 2024 fue de M\$90.810, es decir, un 10.1% por debajo de la ganancia bruta alcanzada el año anterior, que fue de M\$101.002.

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 6%.

El Resultado operacional al 31 de diciembre de 2024 alcanza una pérdida de (M\$69.060), en comparación con los (M\$63.960) de pérdida del mismo periodo del año 2023, es decir una disminución de 8% respecto del año anterior.

El resultado antes de impuesto de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 31 de diciembre de 2024 alcanzó (M\$69.060) de pérdida, que se compara con el resultado antes de impuesto de (M\$63.960) de pérdida alcanzado al 31 de diciembre del año 2023, corresponde a un aumento de 8%.

El resultado del período de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 31 de diciembre del año 2024 alcanzó M\$20.781 de utilidad, en comparación al resultado alcanzado en diciembre 2023 de M\$49.274 de ganancia. En resumen, hubo un aumento de la ganancia de 142%.

Estado de Resultados	01/01/2024 31/12/2024	01/01/2023 31/12/2023	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	209,841	213,243	(3,402)	-1.6%
Costo de ventas	-119,031	-112,241	(6,790)	6.0%
Ganancia bruta	90,810	101,002	(10,192)	-10.1%
Otros ingresos, por función	-	-	-	0.0%
Gasto de administración	(159,867)	(164,929)	5,062	-3.1%
Otros gastos, por función	-3	(33)	30	0.0%
Ganancia(pérdida) de actividades operacionales	(69,060)	(63,960)	(5,100)	8.0%
Ingresos financieros	-	-	-	0.0%
Diferencia de cambio	-	-	-	0.0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(69,060)	(63,960)	(5,100)	8.0%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias	89,841	14,686	75,155	511.7%
Ganancia (pérdida), después de impuestos	20,781	(49,274)	70,055	-142.2%

Los ingresos de actividades ordinarias presentan una disminución de un 1.6% 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 31/12/2024	01/01/2023 31/12/2023	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	209,841	213,243	-3,402	-1.6%
Otros ingresos, por función	0	0	0	0.0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	209,841	213,243	-3,402	-1.6%

En lo que respecta a los costos de venta, la variación tiene que ver con la depreciación del nuevo activo fijo incorporado en el año:

Costo de ventas por naturaleza	01/01/2024 31/12/2024	01/01/2023 31/12/2023	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Costo de ventas	(119,031)	(112,241)	(6,790)	6.0%
Ganancia bruta	(119,031)	(112,241)	(6,790)	6.0%

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos de administración tienen una disminución de un 3.1% respecto al período anterior.

2.- Análisis del Balance General

	31/12/2024	31/12/2023	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Activos Corrientes	643,318	644,605	-1,287	-0.20%
Activos No Corrientes	5,969,575	5,996,339	(26,764)	-0.45%
Total Activos	6,612,894	6,640,944	(28,050)	-0.42%
Pasivos Corrientes	120,144	162,740	-42,596	-26.17%
Pasivos No Corrientes	-	-	-	0.00%
Patrimonio Neto Controladora	6,492,750	6,478,204	14,546	0.22%
Patrimonio Neto Minoritarios	-	-	-	0.00%
Total Pasivos y Patrimonio	6,612,894	6,640,944	(28,050)	-0.42%

El valor total de los activos es de M\$6.612.894, y las principales partidas corresponden al activo No corrientes por M\$5.969.575, compuesto principalmente por Propiedades, plantas y equipos por M\$4.606.167.

3.- Análisis de Índices Financieros

Concepto		31/12/2024	31/12/2023
Liquidez			
Liquidez corriente	Veces	5.35	3.96
Razón ácida	Veces	5.35	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\$	6,612,894	6,640,944
Concepto		31/12/2024	31/12/2023
Ingresos de Explotación	M\$	209,841	213,243
Costo de ventas	M\$	(119,031)	(112,241)
R.A.I.I.D.A.I.E	M\$	139,812	62,967
Resultado despues de impuesto	M\$	20,781	(49,274)
Rentabilidad			
Rentabilidad del patrimonio	%	9.90%	-23.11%
Rentabilidad del activo	%	0.32%	-0.76%
Rentabilidad del activo	%	0.31%	-0.74%
Margen sobre los ingresos	%	10%	-23%
Gastos de administración sobre los ingresos	%	76%	77%
Rentabilidad sobre los ingresos	%	67%	30%
Utilidad por acción	\$	97.0	-230.0

Al revisar el índice de liquidez corriente de 5.35 veces podemos concluir de cada \$1 que la empresa debe a menos de un año tiene \$5.35 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	31/12/2024	31/12/2023	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Actividades de operación	37,567	111,209	-73,642	-66%
Actividades de inversión	-	-	-	0%
Actividades de financiamiento	-37,967	-987,662	949,695	-96%
Flujo neto del periodo	-	400	-400	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.