

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES

Período comprendido entre el 01 de enero al 31 de marzo 2025

(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 marzo de 2025.

1.- Análisis de Resultados

Inmobiliaria Estadio Colo Colo S.A. alcanzó ventas por M\$55.254 al 31 de marzo de 2025, es decir un 40.5% por encima de las del año anterior las que alcanzaron M\$39.332.

La ganancia bruta alcanzada al 31 de marzo de 2025 fue de M\$54.869, es decir, un 438.9% superior al periodo del año anterior, que fue de M\$10.181

Las causas de este aumento, se debe principalmente a la disminución del costo de ventas de un 98.7%.

El Resultado operacional al 31 de marzo de 2025 alcanza una pérdida de (M\$35.852), en comparación con los (M\$27.356) de pérdida del mismo periodo del año 2024, es decir una disminución de 31.1% respecto del año anterior.

El resultado antes de impuesto de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 31 de marzo de 2025 alcanzó (M\$35.852) de pérdida, que se compara con el resultado antes de impuesto de (M\$27.356) de pérdida alcanzado al 31 de marzo del año 2024, corresponde a un aumento en la pérdida del 31.1%.

El resultado del período de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 31 de marzo del año 2025 alcanzó M\$12.731 de utilidad, en comparación al resultado alcanzado en marzo de 2024 de M\$(43.248) de pérdida. En resumen, hubo un aumento de la ganancia de 129.4%.

Estado de Resultados	01/01/2025	01/01/2024	Variación	
	31/03/2025	31/03/2024		
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	55,254	39,332	15,922	40.5%
Costo de ventas	-384	-29,151	28,767	-98.7%
Ganancia bruta	54,869	10,181	44,688	438.9%
Otros ingresos, por función	-	-	-	0.0%
Gasto de administración	(90,721)	(37,534)	(53,187)	141.7%
Otros gastos, por función	-	(3)	3	0.0%
Ganancia(pérdida) de actividades operacionales	(35,852)	(27,356)	(8,495)	31.1%
Ingresos financieros	-	-	-	0.0%
Diferencia de cambio	-	-	-	0.0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(35,852)	(27,356)	(8,495)	31.1%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias	48,583	(15,892)	64,475	-405.7%
Ganancia (pérdida), después de impuestos	12,731	(43,248)	55,979	-129.4%

INMOBILIARIA ESTADIO COLO-COLO S.A.

Los ingresos de actividades ordinarias presentan un aumento de un 40.5% con respecto al periodo anterior.

Detalle de ingresos ordinarios	01/01/2025 31/03/2025	01/01/2024 31/03/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	55,254	39,332	15,922	40.5%
Otros ingresos, por función	0	0	0	0.0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	55,254	39,332	15,922	40.5%

2.- Análisis del Balance General

	31/03/2025	31/12/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Activos Corrientes	666,878	643,318	23,560	3.66%
Activos No Corrientes	6,169,901	6,148,706	21,195	0.34%
Total Activos	6,836,779	6,792,024	44,755	0.66%
Pasivos Corrientes	205,907	173,882	32,025	18.42%
Pasivos No Corrientes	-	-	-	0.00%
Patrimonio Neto Controladora	6,630,872	6,618,142	12,730	0.19%
Patrimonio Neto Minoritarios	-	-	-	0.00%
Total Pasivos y Patrimonio	6,836,779	6,792,024	44,755	0.66%

El valor total de los activos es de M\$6.836.779, y las principales partidas corresponden al activo No corrientes por M\$6.169.901.

3.- Análisis de Índices Financieros

Concepto		31/03/2025	31/12/2024
Liquidez			
Liquidez corriente	Veces	3.24	3.70
Razón ácida	Veces	3.24	3.70
Endeudamiento			
Razón de endeudamiento	Veces	0.03	0.03
Proporción de la deuda:			
Corto Plazo	%	100%	100%
Largo Plazo	%	0%	0%
Actividad			
Total de Activos	M\$	6,836,779	6,792,024
Concepto		31/03/2025	31/03/2024
Ingresos de Explotación	M\$	55,254	39,332
Costo de ventas	M\$	(384)	(29,151)
R.A.I.I.D.A.I.E	M\$	13,115	(14,097)
Resultado despues de impuesto	M\$	12,731	(43,248)
Rentabilidad		23.04%	-109.96%
Rentabilidad del patrimonio	%	0.19%	-0.65%
Rentabilidad del activo	%	0.19%	-0.64%
Margen sobre los ingresos	%	23%	-110%
Gastos de administración sobre los ingresos	%	164%	95%
Rentabilidad sobre los ingresos	%	24%	-36%
Utilidad por acción	\$	59.42	-201.85

Al revisar el índice de liquidez corriente de 3.24 veces podemos concluir de cada \$1 que la empresa debe a menos de un año tiene \$3.24 pesos para cubrirlo, al compararlo con el año 2024.

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	31/03/2025	31/12/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Actividades de operación	39,200	58,967	-19,767	-34%
Actividades de inversión	-	-	-	0%
Actividades de financiamiento	-60,600	-37,967	-22,633	60%
Flujo neto del periodo	-	21,400	-21,400	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.