

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS INDIVIDUALES

Período comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio 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 30 de junio de 2025.

1.- Análisis de Resultados

Inmobiliaria Estadio Colo Colo S.A. alcanzó ventas por M\$110.707 al 30 de junio de 2025, es decir un 6.3% por encima de las del año anterior las que alcanzaron M\$104.125.

La ganancia bruta alcanzada al 30 de junio de 2025 fue de M\$52.020, es decir, un 13.5% superior al periodo del año anterior, que fue de M\$45.822

Las causas de este aumento, se debe principalmente al incremento de los ingresos de actividades ordinarias de un 6.3%, es dado que los contratos asociados al ingreso están en UF los cuales se actualizan y aumentan cada mes y cada año.

El Resultado operacional al 30 de junio de 2025 alcanza una pérdida de (M\$61.868), en comparación con los (M\$15.730) de pérdida del mismo periodo del año 2024, es decir un aumento de 293.3% respecto del año anterior.

El resultado antes de impuesto de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 30 de junio 2025 alcanzó (M\$61.868) de pérdida, que se compara con el resultado antes de impuesto de (M\$15.730) de pérdida alcanzado al 30 de junio del año 2024, corresponde a un aumento en la pérdida del 293.3%.

El resultado del período de Inmobiliaria Estadio Colo Colo al 30 de junio del año 2025 alcanzó M\$20.671 de utilidad, en comparación al resultado alcanzado en junio de 2024 de M\$(10.468) de perdida. En resumen, hubo un aumento de la ganancia de 297.5%.

Estado de Resultados	01/01/2025 30/06/2025	01/01/2024 30/06/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	110.707	104.125	6.583	6,3%
Costo de ventas	-58.687	-58.302	(384)	0,7%
Ganancia bruta	52.020	45.822	6.198	13,5%
Otros ingresos, por función	-	-	-	0,0%
Gasto de administración	(113.887)	(61.549)	(52.338)	85,0%
Otros gastos, por función	-1	(3)	2	0,0%
Ganancia(pérdida) de actividades operacionales	(61.868)	(15.730)	(46.138)	293,3%
Ingresos financieros	-	-	-	0,0%
Diferencia de cambio	-	-	-	0,0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(61.868)	(15.730)	(46.138)	293,3%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias	82.539	5.262	77.277	1468,6%
Ganancia (pérdida), después de impuestos	20.671	(10.468)	31.139	-297,5%

INMOBILIARIA ESTADIO COLO-COLO S.A.

Los ingresos de actividades ordinarias presentan un aumento de un 6.3% con respecto al periodo anterior.

Detalle de ingresos ordinarios	01/01/2025 30/06/2025	01/01/2024 30/06/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	110.707	104.125	6.583	6,3%
Otros ingresos, por función	0	0	0	0,0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	110.707	104.125	6.583	6,3%

2.- Análisis del Balance General

	30/06/2025	31/12/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Activos Corrientes	586.150	643.318	-57.168	-8,89%
Activos No Corrientes	6.184.133	6.148.706	35.427	0,58%
Total Activos	6.770.284	6.792.024	(21.741)	-0,32%
Pasivos Corrientes	131.469	173.882	-42.413	-24,39%
Pasivos No Corrientes	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto Controladora	6.638.814	6.618.142	20.672	0,31%
Patrimonio Neto Minoritarios	-	-	-	0,00%
Total Pasivos y Patrimonio	6.770.284	6.792.024	(21.740)	-0,32%

El valor total de los activos es de M\$6.770.284, y las principales partidas corresponden al activo No corrientes por M\$6.184.133.

3.- Análisis de Índices Financieros

Concepto		30/06/2025	31/12/2024
Liquidez			
Liquidez corriente	Veces	4,46	3,70
Razón ácida	Veces	4,46	3,70
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\$	6.770.284	6.792.024
Concepto		30/06/2025	30/06/2024
Ingresos de Explotación	M\$	110.707	104.125
Costo de ventas	M\$	(58.687)	(58.302)
R.A.I.I.D.A.I.E	M\$	79.358	47.834
Resultado despues de impuesto	M\$	20.671	(10.468)
Rentabilidad		18,67%	-10,05%
Rentabilidad del patrimonio	%	0,31%	-0,16%
Rentabilidad del activo	%	0,31%	-0,15%
Margen sobre los ingresos	%	19%	-10%
Gastos de administración sobre los ingresos	%	103%	59%
Rentabilidad sobre los ingresos	%	72%	46%
Utilidad por acción	\$	96,48	-48,86

Al revisar el índice de liquidez corriente de 4.46 veces podemos concluir de cada \$1 que la empresa debe a menos de un año tiene \$4.46 pesos para cubrirlo, al compararlo con el año 2024.

El aumento 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	30/06/2025	31/12/2024	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Actividades de operación	73,217	58,967	14,250	24%
Actividades de inversión	-11,191	-	-	0%
Actividades de financiamiento	-49,409	-37,967	-11,442	30%
Flujo neto del periodo	34,017	21,400	12,617	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.