



*Inmobiliaria
Club Concepción S.A.*

*Memoria y Estados Financieros
Enero - Diciembre*

2025

DIRECTORIO

PRESIDENTE : SR. LEONCIO TORO ARAYA

VICEPRESIDENTE : SR. RENE VALDERRAMA MOLINA

DIRECTORES : SR. JOSE BIDART HERNANDEZ

: SR. VICTOR PATRICIO CABEZAS OSORIO

: SR. LUIS UBILLA GRANDI

GERENTE : SR. HÉCTOR FIGUEROA CUADRA

CONTADORA : SRA. IVONNE GUAZZINI AGUILERA

AUDITOR EXTERNO : AZ AUDITORES CONSULTORES LTDA.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

INDICE

	PAG.
IDENTIFICACION DE LA SOCIEDAD	3
- RAZON SOCIAL	
- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS	
- DIRECCION	
PROPIEDAD DE LA ENTIDAD	4
ADMINISTRACION Y PERSONAL	4
DIRECTORIO	5
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	5
PROPIEDADES	5
SEGUROS	5
FILIALES Y COLIGADAS	5
ESTADOS FINANCIEROS	5
REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES	5
HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES	5
FIRMAS DIRECTORIO	6
ESTADOS FINANCIEROS	7

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

MEMORIA ANUAL POR EL EJERCICIO AÑO 2025

Señores Accionistas:

Conforme a lo dispuesto en el Título VI, artículo Décimo Séptimo de los Estatutos de la Inmobiliaria Club Concepción S.A. y de acuerdo a la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero CMF, presentamos a ustedes la Memoria Anual y Estados Financieros correspondientes al período del 1° de Enero al 31 de diciembre de 2025.

IDENTIFICACION DE LA SOCIEDAD

a) Razón Social	: Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Nombre de Fantasía	: No tiene
Domicilio Legal	: La ciudad de Concepción, VIII Región
Rol Único Tributario	: 92.287.000-4

Nuestra Sociedad es una Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, con el N° 0328. Acciones no inscritas en Bolsas de Comercio.

b) Documentos constitutivos de la Sociedad:

La Sociedad se constituyó por Escritura Pública extendida el 18 de diciembre de 1963, ante Notario Público de Concepción, señor Osvaldo Cruzat Cruzat.

La existencia legal fue autorizada por Decreto Supremo N° 1164 del 13 de abril de 1964 del Ministerio de Hacienda, cuya inscripción se efectuó a fojas 213, N° 82 en el Registro de Comercio de 1964 del Conservador de Concepción, Decreto que aprobó, además, los Estatutos de la Sociedad Inmobiliaria.

El extracto de la Sociedad se inscribió en el Registro de Comercio de 1964 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, a fojas 214 N° 83, y la correspondiente publicación se hizo en el Diario Oficial N° 25.825 del 24 de abril de 1964.

Posteriormente, en Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de Abril de 1982, reducida a Escritura Pública el 19 de Abril de 1982 ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera, se acordó modificar los Estatutos y fijar un nuevo texto refundido de los mismos, cuyo correspondiente extracto social se inscribió a fojas 367 vta., N° 206, del Registro de Comercio de 1982 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, el que fue publicado en el Diario Oficial N° 31.277 del 31 de Mayo de 1982

c) Dirección:

Calle Libertador Bernardo O'Higgins N° 544, Concepción

Teléfono 2737700

Fax 2737737

Casilla 1247 de Concepción

PROPIEDAD DE LA ENTIDAD:

El capital de la sociedad se divide en 3000 acciones, todas suscritas y pagadas las que pertenecen a 2.330 Accionistas, siendo los doce mayores accionistas los siguientes:

• Corporación Club Concepción	621 acciones		20,07%
• Inchalam S.A.	8	“	0,26 %
• Hernán Silva Silva	6	“	0,20 %
• Armco Chile S.A.	4	“	0,13 %
• Enacar S.A.	4	“	0,13 %
• Manuel Sanfurgo Hodge	3	“	0,10%
• Cía. de Gas de Concepción S.A.	3	“	0,10%
• Cisternas Urrutia Sergio	3	“	0,10%
• Copec S.A.	3	“	0,10%
• Petroquímica Dow S.A.	3	“	0,10%
• Importadora Comercial del Sur	3	“	0,10 %
• Grace y Cia. Chile S.A.	3	“	0,10 %

Ninguno de los Directores de la Sociedad ha comprado o vendido acciones en el curso del año 2025.

ADMINISTRACION Y PERSONAL:

La organización administrativa de la sociedad es de carácter simple, bajo la dirección del Directorio, actúa un Gerente, un Contador y una Secretaria. La auditoría externa ha sido desarrollada en este período por AZ Auditores Consultores Ltda.

DIRECTORIO:

Presidente	: Sr. Leoncio Toro Araya Rut: 5.246.540-0
Vicepresidente	: Sr. René Valderrama Molina Rut: 6.647.530-1
Directores	: Sr. José Bidart Hernández Rut: 7.374.847-k : Sr. Víctor Patricio Cabezas Osorio Rut: 10.759.482-5 : Sr. Luis Ubilla Grandi Rut: 5.294.488-0
Gerente	: Sr. Héctor Figueroa Cuadra Rut: 6.302.633-6
Contadora	: Sra. Ivonne Guazzini Aguilera Rut: 11.680.197-3
Auditor Externo	: AZ Auditores Consultores Ltda.

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS:

La actividad Inmobiliaria de la Sociedad está destinada al funcionamiento del Club Social denominado Club Concepción, Corporación a la que tiene entregados en usufructo desde el 5 de junio de 1989, sus bienes raíces. Por lo mismo, no tiene productos, servicios o negocios, ni proveedores o clientes principales.

PROPIEDADES:

La Sociedad es propietaria del Bien Raíz ubicado en calle Libertador Bernardo O'Higgins N° 544, que corresponde al Rol Propiedad 00135 – 013.

El Título de dominio se encuentra inscrito a fojas 176 vta. N° 149, del Registro de Propiedad de 1964 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

SEGUROS:

Se mantienen seguros vigentes hasta el 31 de agosto de 2026, con la Compañía de Seguros BCI Seguros Generales S.A, Póliza 112352-1 correspondientes a Seguro de INCENDIO y SISMO por un monto asegurado de U.F.291.800.

FILIALES Y COLIGADAS:

No cuenta con Sociedades Filiales Coligadas, de aquellas señaladas en la Ley 18.046.

ESTADOS FINANCIEROS:

Se incluyen:

- Informe de los auditores independientes
- Estados de resultados integrales
- Estados de flujos de efectivo por método indirecto
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Notas a los estados financieros

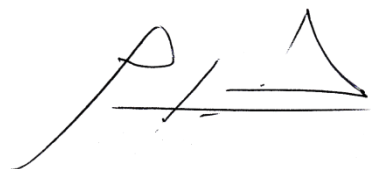
REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES:

Los señores Directores no gozan de remuneración alguna por el Ejercicio de sus funciones propias ni por otras que pudieran desempeñar.

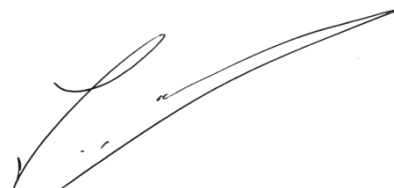
HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES:

No se registraron hechos esenciales en el período.

DIRECTORIO:



RENE VALDERRAMA MOLINA
VICEPRESIDENTE



LEONCIO TORO ARAYA
PRESIDENTE



JORGE BAKSAI MARQUEZ
DIRECTOR



VICTOR PATRICIO CABEZAS OSORIO
DIRECTOR



LUIS UBILLA GRANDI
DIRECTOR



HECTOR FIGUEROA CUADRA
GERENTE

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025
y 2024

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de flujos de efectivo por método indirecto
Estados de cambios en el patrimonio neto
Notas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas

\$: Pesos chilenos
M\$: Miles de pesos chilenos

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Presidente, Directores y Accionistas
Inmobiliaria Club Concepción S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Club Concepción S.A. al 31 de diciembre de 2025, sus resultados de operaciones y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Chile y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- ✓ Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- ✓ Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- ✓ Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las medidas adoptadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de Inmobiliaria Club Concepción S.A., al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo a las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales los auditores predecesores emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 24 de febrero de 2025.



Alfonso Zambrano Tapia
R.U.T.: 10.680.957-7
Socio

AZ AUDITORES CONSULTORES LTDA.
RUT: 77.632.780-8
Registro CMF N° 58

Concepción, 9 de marzo de 2026.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(en miles de pesos chilenos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Activos Corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(7)	<u>2.295</u>	<u>2.295</u>
Total activos corrientes		<u>2.295</u>	<u>2.295</u>
Activos No Corrientes			
Propiedades de inversión	(8)	<u>284.493</u>	<u>304.391</u>
Total activos no corrientes		<u>284.493</u>	<u>304.391</u>
Total Activos		<u><u>286.788</u></u>	<u><u>306.686</u></u>

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(en miles de pesos chilenos)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Pasivos Corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(9)	<u>2.295</u>	<u>2.295</u>
Total pasivos corrientes		<u>2.295</u>	<u>2.295</u>
Pasivos No Corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(10)	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>-</u>
Total Pasivos		<u>2.295</u>	<u>2.295</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido	(11)	109.574	109.574
Otras reservas		353.958	353.958
Resultado acumulado		<u>(179.039)</u>	<u>(159.141)</u>
Total patrimonio neto		<u>284.493</u>	<u>304.391</u>
Total pasivos y patrimonio neto		<u>286.788</u>	<u>306.686</u>

Las notas adjuntas 1 a la 19 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados de Resultados Integrales

al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(en miles de pesos chilenos)

	Nota	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
Ganancia Bruta			
Costo de operación	(12)	<u>(78.661)</u>	<u>(75.561)</u>
Margen de contribución		(78.661)	(75.561)
Otros Ingresos y Gastos			
Gastos de administración y ventas	(13)	(7.505)	(7.226)
Otras ganancias	(14)	<u>66.268</u>	<u>62.888</u>
Pérdida antes de impuestos a las ganancias		(19.898)	(19.899)
Impuestos a las ganancias	(10)	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(19.898)</u>	<u>(19.899)</u>
Pérdida del ejercicio		(19.898)	(19.899)
Otro resultado integral		<u>-</u>	<u>-</u>
Total, resultado integral		<u>(19.898)</u>	<u>(19.899)</u>
Resultado por acción			
Resultado por acciones comunes		(6,6)	(6,6)
Número de acciones		3.000	3.000

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(en miles de pesos chilenos)

En el año 2025:

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultado acumulado M\$	Total patrimonio M\$
Patrimonio inicial al 01/01/2025	109.574	353.958	(159.141)	304.391
Resultado del ejercicio	-	-	(19.898)	(19.898)
Total cambios	-	-	(19.949)	(19.949)
Patrimonio final al 31/12/2025	109.574	353.958	(179.039)	284.493

En el año 2024:

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultado acumulado M\$	Total patrimonio M\$
Patrimonio inicial al 01/01/2024	109.574	353.958	(139.242)	324.290
Resultado del ejercicio	-	-	(19.899)	(19.899)
Total cambios	-	-	(19.899)	(19.899)
Patrimonio final al 31/12/2024	109.574	353.958	(159.141)	304.391

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Estados de Flujos de Efectivo (Indirecto)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(en miles de pesos chilenos)

	31-12-2025 M\$	30-06-2024 M\$
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-	-
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	-	-

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Información General

Inmobiliaria Club Concepción S.A. (en adelante “la Inmobiliaria”) se constituyó según escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1963 y tiene como objeto social adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, ejecutar en sus inmuebles las construcciones, mejoras y transformaciones que el Directorio estime conveniente, dar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles y explotar, por cuenta propia o ajena los bienes que tome o adquiera en arrendamiento.

La Inmobiliaria, de acuerdo a su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°328 de la Comisión para el Mercado Financiero, (Ex - Superintendencia de Valores y Seguros), tiene su domicilio legal en calle Libertador Bernardo O’Higgins N°544, Concepción, Chile y su identificación tributaria es el Rut 92.287.000-4.

El principal accionista es Corporación Club Concepción, poseedor de 621 acciones de un total de 3.000 (20,7%). La Corporación Club Concepción es una entidad sin fines de lucro que tiene como objeto social el que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios.

El Directorio de la Inmobiliaria está formado por cinco directores, los cuales son elegidos cada tres años.

La Inmobiliaria no genera ingresos operacionales, dado que ha cedido en usufructo su única propiedad, según se detalla en Nota 16.

Nota 2 - Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidos por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros reflejan la situación financiera de Inmobiliaria Club Concepción S.A. al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

b) Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Inmobiliaria, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

c) Bases de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable de conformidad con las NIIF.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 – Bases de preparación (continuación)

d) Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: al 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.
- Estados de resultados integrales: por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de flujos de efectivo: por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de cambios en el patrimonio neto: por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

e) Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros son confeccionados en pesos chilenos, la información es presentada en miles de pesos (M\$) y redondeada a la unidad más cercana.

f) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos de activos y pasivos informados, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos informados de ingresos y gastos durante el período de reporte. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente y se basan en la experiencia de la Administración y en otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que se cree, serán razonables bajo las circunstancias. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los principales juicios, estimaciones y supuestos son los siguientes:

i. Vida útil de propiedades de inversión

Las vidas útiles asignadas a un elemento de las propiedades de inversión son determinadas sobre la base del deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de cambios y/o mejoras significativas.

ii. Deterioro de activos

El valor de libros de las propiedades de inversión se revisa a cada fecha de reporte para determinar si existen indicios de deterioro. Si el valor en libros de un activo excede su valor recuperable, el activo se encuentra deteriorado y se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultado integral. La evaluación de los valores razonables requiere el uso de estimaciones y supuestos para determinar la producción recuperable y el desempeño operativo. Cambios en cualquiera de las estimaciones o los supuestos usados para determinar el valor recuperable de otros activos podrían afectar el análisis del deterioro.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 3 - Políticas Contables significativas

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere en las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2025.

a) Bases de conversión en unidades de reajustes

Los activos y pasivos en unidades de fomento se representan a las respectivas cotizaciones al cierre de los estados financieros, esto es, \$39.727,96 al 31 de diciembre de 2025 y \$38.416,69 por unidad al 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

b) Propiedades de inversión

Los terrenos son registrados en forma independiente de los edificios e instalaciones y se entiende que tienen una vida útil infinita por lo que no son objeto de depreciación. Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de depreciación utilizados son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

Las propiedades de inversión se miden al costo y se reconocen como un activo cuando los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyen hacia la entidad y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Los costos comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, reemplazar parte o mantener el elemento correspondiente.

El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

La vida útil asignada originalmente al inmueble entregado en usufructo es de 70 años (840 meses). Al 31 de diciembre de 2025 la vida útil restante es de 72 meses.

c) Deterioro de activos no financieros

El edificio entregado en usufructo se somete anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable, para lo cual se reconoce una pérdida por deterioro, por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. Para efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 3 - Políticas Contables significativas (continuación)

d) Reconocimiento de ingresos ordinarios

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La Inmobiliaria no genera ingresos ordinarios, dado que ha cedido en usufructo su única propiedad según se indica en Nota 16. Las recuperaciones de gastos obtenidas de la Corporación Club Concepción que provienen del Contrato de Usufructo, son reconocidas como otros ingresos.

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 4 - Gestión de riesgo

Esta nota presenta información respecto a la exposición, objetivos operacionales, las políticas y procedimientos para medir y administrar el riesgo por parte de la Inmobiliaria.

La Administración de la Inmobiliaria es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración del mismo.

Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Inmobiliaria, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para hacer seguimiento y al cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo se revisan regularmente para que en las actividades de la Inmobiliaria se reflejen los cambios en las condiciones de mercado.

La administración del riesgo financiero consiste principalmente en lo siguiente:

a) Riesgo de mercado

Una eventual baja de las actividades de la entidad relacionada Corporación Club Concepción podría afectar las operaciones de la Inmobiliaria, en cuyo caso los accionistas podrían reconsiderar la explotación comercial del inmueble que se presenta en el rubro propiedades de inversión.

b) Riesgo de crédito

La Inmobiliaria estima que no le afectan riesgos de crédito, considerando la existencia del Contrato de Usufructo mencionado en Nota 16 de los presentes estados financieros. No presenta cuentas por cobrar comerciales y no requiere fuentes externas de financiamiento.

c) Riesgo de liquidez

La Inmobiliaria no mantiene compromisos financieros con terceros que requieran liquidez porque sus gastos son cubiertos por la Corporación Club Concepción, según lo establece el contrato de usufructo.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 5 - Nuevos pronunciamientos contables

- a) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas con aplicación obligatoria para periodos que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2025:

Normas	Descripción
Enmienda a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada. Incorpora la orientación para especificar cuándo una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

La Administración de la Inmobiliaria se encuentra evaluando el impacto de la adopción de estas nuevas normativas y modificaciones. Se estima que no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas con aplicación obligatoria para periodos que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2026, para las cuales la Compañía no ha efectuado adopción anticipada:

Enmiendas	Descripción
Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación Clasificación y medición de instrumentos financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 5 - Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Nuevas Normas	Descripción
NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

La Administración de la Inmobiliaria realizará la evaluación del impacto de las nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas por el IASB una vez que entren en rigor y su aplicación sea obligatoria.

Nota 6 - Cambios contables

Durante los períodos contables cubiertos por los presentes estados financieros, los principios contables han sido aplicados consistentemente y no han existido cambios en las estimaciones utilizadas.

Nota 7 - Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

A continuación, se detallan las cuentas por pagar y transacciones con partes relacionadas:

- a) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, corrientes

Nombre	R.U.T.	Relación	30-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Accionista mayoritario	2.295	2.295
Total			<u>2.295</u>	<u>2.295</u>

- b) Las principales transacciones efectuadas con entidades relacionadas son las siguientes:

	Efecto en resultados (Cargo) Abono	
	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Inmobiliaria Club Concepción:		
Recuperación de gastos	66.268	62.888
Gastos originados por usufructo	(66.268)	(62.888)

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 8 - Propiedades de Inversión

- a) El rubro contiene los terrenos y construcciones pertenecientes a la Sociedad y su detalle es el siguiente:

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Terrenos	165.099	165.099
Edificios, neto	119.394	139.242
Total	<u>284.493</u>	<u>304.391</u>

- b) Los movimientos del rubro propiedades de inversión son los siguientes:

- b.1) Movimiento del ejercicio 2025:

	Terrenos	Construcciones	Total
	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01/01/2025	165.099	653.779	818.878
Depreciación acumulada:			
Saldos al 01/01/2025	-	(514.487)	(514.487)
Depreciación del periodo	-	(19.898)	(19.898)
Cambios del ejercicio	-	(534.385)	(534.385)
Saldos al 31/12/2025	<u>165.099</u>	<u>119.394</u>	<u>284.493</u>

- b.2) Movimiento del ejercicio 2024:

	Terrenos	Construcciones	Total
	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01/01/2024	165.099	653.779	818.878
Depreciación acumulada:			
Saldos al 01/01/2024	-	(494.588)	(494.588)
Depreciación del periodo	-	(19.899)	(19.899)
Cambios del ejercicio	-	(514.487)	(514.487)
Saldos al 31/12/2024, neto	<u>165.099</u>	<u>139.292</u>	<u>304.391</u>

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 8 - Propiedades de Inversión, continuación

Las propiedades de inversión (terreno y edificio), se encuentran dadas en usufructo a su accionista principal Corporación Club Concepción. El contrato de usufructo no establece contraprestación a cambio, sólo establece que el usufructuario asumirá todos los costos y gastos inherentes a la propiedad.

La Administración evalúa anualmente si existen indicios de deterioro y reconoce pérdidas cuando el valor en libros es inferior a su valor recuperable. No se han reconocido pérdidas por deterioro de valor durante los períodos 2025 y 2024.

Según las coberturas de seguros el valor de la propiedad se estima en UF 100.000 (M\$3.972.796 al 31 de diciembre de 2025 y M\$3.841.669 al 31 de diciembre de 2024) y el avalúo fiscal asciende a M\$4.185.378 al 31 de diciembre de 2025 (M\$4.107.338 en 2024).

Nota 9 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

La composición de este rubro por cada período es la siguiente:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Facturas por recibir	2.295	2.295
Total	2.295	2.295

Nota 10 - Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

La Inmobiliaria no ha determinado ni contabilizado obligaciones por impuestos a las ganancias debido a que no ha generado utilidades tributables.

La Inmobiliaria en al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no registró efecto por impuestos diferidos considerando que no existen actividades ni resultados que generen resultados tributarios y de existir pérdidas tributarias, no existiría certeza que se generen en el futuro cercano, utilidades tributarias, que permitan utilizar tales pérdidas tributarias.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 11 - Información a Revelar Sobre Patrimonio

a) Capital social

El capital social de la Inmobiliaria asciende a M\$109.574.

b) Distribución accionistas

La distribución de los accionistas de la Inmobiliaria es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025	Accionistas N°	Acciones N°	Participación %
10% o más de participación	1	621	20,70
Participación igual o superior a UF 200	-	-	-
Participación menor a UF 200	2.328	2.379	79,30
Totales	2.328	3.000	100,00

Al 31 de diciembre de 2024	Accionistas N°	Acciones N°	Participación %
10% o más de participación	1	619	20,63
Participación igual o superior a UF 200	-	-	-
Participación menor a UF 200	2.329	2.381	79,37
Totales	2.330	3.000	100,00

c) Dividendos

La Inmobiliaria no ha generado ganancias que impliquen el pago de dividendos.

d) Reservas

Las reservas que se presentan en el patrimonio, ascendentes a M\$353.958, tienen su origen principalmente en la revalorización efectuada el año 1985 sobre el terreno y edificios entregados en usufructo a la Corporación Club Concepción.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 12 - Costos de Operación

Se presentan en este rubro los costos asociados a la inmobiliaria, según el siguiente detalle:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Contribuciones de bienes raíces	44.441	42.421
Gastos de depreciación	19.898	19.899
Seguros	14.322	13.241
Total	<u>78.661</u>	<u>75.561</u>

Nota 13 - Gastos de Administración

La composición de los gastos de administración se indica a continuación:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Bono gerencia y contabilidad	3.466	3.257
Software	1.548	1.474
Auditorías	2.286	2.295
Publicaciones y citaciones prensa	205	200
Total	<u>7.505</u>	<u>7.226</u>

Nota 14 - Otros ingresos

La composición de otros ingresos se indica a continuación:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Recuperación de gastos (usufructo)	<u>66.268</u>	<u>62.888</u>
Total	<u>66.268</u>	<u>62.888</u>

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 15 - Garantías, Contingencias y Compromisos

Con fecha 19 de diciembre de 2024, la Comisión para el Mercado Financiero aplicó sanción de censura a Inmobiliaria Club Concepción S.A. quien fue sancionada por infringir las obligaciones establecidas en la Norma de Carácter General N°30, al no enviar oportunamente a la Comisión para el Mercado Financiero sus estados financieros al trimestre de marzo 2021.

Los Asesores Legales y la Administración no tienen conocimiento de otras contingencias o compromisos que pudieran afectar de manera significativa la situación financiera de la Inmobiliaria.

Nota 16 - Contrato de usufructo

Con fecha 5 de junio de 1979 se celebró contrato de usufructo entre Inmobiliaria Club Concepción S.A. y su accionista principal Corporación Club Concepción, por medio del cual cede el uso del inmueble ubicado en calle O'Higgins N°536, 544 y calle Rengo N°360, de la ciudad de Concepción. La cesión comprende todas sus edificaciones, servicios y servidumbres. Todos los gastos que origine el funcionamiento y mantención de las actividades propias de la Inmobiliaria serán de cargo exclusivo de la Corporación, quien percibe los ingresos por arriendo de los departamentos y locales que forman parte de la propiedad.

Nota 17 - Medioambiente

La Inmobiliaria no ha efectuado ni comprometido desembolsos por actividades medioambientales.

Nota 18 - Aprobación de los presentes estados financieros

La emisión y publicación de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron aprobadas por el Directorio con fecha 09 de Marzo de 2026.

Nota 19 - Hechos Posteriores

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos que pudieran afectar significativamente a los mismos.