

TERMINAL PORTUARIO DE VALPARAÍSO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
informe del auditor independiente



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Terminal Portuario de Valparaíso S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Terminal Portuario de Valparaíso S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y 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 los aspectos materiales, la situación financiera de Terminal Portuario de Valparaíso S.A. al 31 de diciembre de 2025, sus resultados 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 (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

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 Terminal Portuario de Valparaíso S.A. de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de 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 (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)] 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 Terminal Portuario de Valparaíso S.A. 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 a Terminal Portuario de Valparaíso S.A. 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 Terminal Portuario de Valparaíso S.A.



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 Terminal Portuario de Valparaíso S.A.
- 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 Terminal Portuario de Valparaíso S.A. 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 Terminal Portuario de Valparaíso S.A. 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.



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 Terminal Portuario de Valparaíso S.A. al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 25 de marzo de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gonzalo'.

Gonzalo Rojas Ruz

KPMG Ltda.

Santiago, 23 de marzo de 2026

Índice

Páginas

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	5
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION.....	6
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	7
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	9
NOTA 1.- INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2.- RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES.....	10
2.1 Bases de preparación y presentación.....	10
2.2 Moneda funcional y bases de conversión	11
2.3 Efectivo y equivalentes al efectivo.....	12
2.4 Instrumentos financieros	12
2.5 Inventarios	15
2.6 Gastos pagados por anticipados.....	15
2.7 Propiedades, plantas y equipos.....	15
2.8 Arrendamientos	16
2.9 Activos intangibles	16
2.10 Deterioro de activos no financieros	17
2.11 Impuesto a la renta e Impuestos diferidos.....	17
2.12 Provisiones	18
2.13 Ingresos de actividades ordinarias y costos de explotación	18
2.14 Gastos de administración.....	18
2.15 Ingresos y Costos Financieros.....	18
2.16 Política de Distribución de Dividendos	19
2.17 Medio Ambiente.....	19
NOTA 3.- INFORMACIÓN FINANCIERA POR ESTRUCTURA DE TARIFAS	19
NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	19
NOTA 5.- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS.....	20
NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	20
NOTA 7.- INVENTARIOS.....	22
NOTA 8.- ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	22
NOTA 9.- OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	23
NOTA 10.- OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	24
NOTA 11.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	25
NOTA 12.- ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE PLUSVALÍA.....	29
NOTA 13.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	30
NOTA 14.- IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS	32

NOTA 15.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	33
NOTA 16.- OTRAS PROVISIONES.....	34
NOTA 17.- PATRIMONIO	34
NOTA 18.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	36
NOTA 19.- COSTOS DE VENTAS.....	36
NOTA 20.- GASTOS DE ADMINISTRACION	37
NOTA 21.- OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS POR FUNCION	37
NOTA 22.- COSTOS FINANCIEROS.....	38
NOTA 23.- DIFERENCIAS DE CAMBIO.....	38
NOTA 24.- CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	38
NOTA 25.- MEDIO AMBIENTE	41
NOTA 26.- SANCIONES	41
NOTA 27.- ACUERDO DE CONCESION	41
NOTA 28.- HECHOS POSTERIORES	44

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Estadounidenses USD)

ACTIVOS	Nota	31.12.2025 USD	31.12.2024 USD
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4-5	2.620.729	3.561.995
Otros activos financieros, corrientes	10	103.672	76.743
Otros activos no financieros, corrientes	9	827.684	633.921
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	5-6	2.155.885	2.215.439
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11	1.415.672	1.659.665
Inventarios	7	400.008	132.925
Activos corrientes totales		7.522.650	8.280.688
Activos no corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	11.345	19.862
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	2.564.599	4.591.516
Propiedades, planta y equipo	13	5.112.991	981.049
Total de activos no corrientes		7.688.935	5.592.427
Total de activos		15.212.585	13.873.115

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Dólares Estadounidenses USD)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2025 USD	31.12.2024 USD
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	10	1.573.039	1.609.158
Otros pasivos no financieros, corrientes	9	817.361	413.297
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5-15	1.920.795	2.226.100
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	5-11	1.390.296	80.263
Otras provisiones, corrientes	16	47.873	73.461
Pasivos por impuestos corrientes	8	221.530	906.400
Pasivos corrientes totales		5.970.894	5.308.679
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	10	5.029	-
Pasivo por impuestos diferidos	14	506.285	875.248
Otras provisiones no corrientes	16	177.938	79.567
Pasivos no corrientes totales		689.252	954.815
Total de pasivos		6.660.146	6.263.494
Patrimonio			
Capital emitido	17	2.330.000	2.330.000
Ganancias acumuladas	17	6.222.439	5.279.621
Patrimonio total		8.552.439	7.609.621
Total de patrimonio y pasivos		15.212.585	13.873.115

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Dólares Estadounidenses USD)

		01.01.2025	01.01.2024
	Nota	31.12.2025	31.12.2024
ESTADO DE RESULTADOS		USD	USD
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	18	31.784.301	24.584.553
Costo de ventas	19	(25.029.489)	(19.387.996)
Ganancia bruta		6.754.812	5.196.557
Otros ingresos por función	21	15.243	2.342
Gastos de administración	20	(3.231.400)	(2.710.774)
Otros gastos por función	21	(56.848)	(55.957)
Costos financieros	22	(97.709)	(130.161)
Diferencias de cambio	23	397.716	(327.907)
Ganancia (pérdida), antes de Impuesto		3.781.814	1.974.100
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(1.057.276)	(596.444)
Ganancia (pérdida)		2.724.538	1.377.656

		01.01.2025	01.01.2024
	Nota	31.12.2025	31.12.2024
ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES		USD	USD
Ganancia (pérdida) del ejercicio		2.724.538	1.377.656
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		2.724.538	1.377.656

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Dólares Estadounidenses USD)

	Nota	Capital emitido USD	Ganancias (pérdidas) acumuladas USD	Patrimonio total USD
Estados de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2025				
Saldo Inicial al 01.01.2025		2.330.000	5.279.621	7.609.621
Reverso Provisión dividendo mínimo año anterior	17	-	413.297	413.297
Cambios en el patrimonio				
Provisión dividendo mínimo	17	-	(817.361)	(817.361)
Dividendos	17	-	(1.377.656)	(1.377.656)
Ganancia	17	-	2.724.538	2.724.538
Resultado integral		2.330.000	2.724.538	2.724.538
Saldo Final al 31.12.2025		2.330.000	6.222.439	8.552.439
Estados de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2024				
Saldo Inicial al 01.01.2024		2.330.000	4.087.941	6.417.941
Reverso Provisión dividendo mínimo año anterior	17	-	227.321	227.321
Cambios en el patrimonio				
Provisión dividendo mínimo	17	-	(413.297)	(413.297)
Ganancia	17	-	1.377.656	1.377.656
Resultado integral		2.330.000	1.377.656	1.377.656
Saldo Final al 31.12.2024		2.330.000	5.279.621	7.609.621

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Dólares Estadounidenses USD)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	01.01.2025 31.12.2025 USD	01.01.2024 31.12.2024 USD
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		38.606.693	27.109.855
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(22.315.081)	(9.956.101)
Otros pagos por actividades de operación		(11.823.360)	(13.637.356)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		4.468.252	539.503
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compra de propiedades, plantas y equipo	13	(5.352.686)	(603.245)
Compra de activos intangibles	12	(5.000)	(6.055)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de inversión		(5.357.686)	(609.300)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Intereses pagados	22	(51.832)	(37.677)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de financiación		(51.832)	(37.677)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(941.266)	3.023.140
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	4	3.561.995	538.855
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4	2.620.729	3.561.995

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- INFORMACIÓN GENERAL

Terminal Portuario de Valparaíso S.A., Rol Único Tributario 77.513.405-4 (en adelante TPV S.A.), integra parte del Grupo de Agencias Universales S.A., quien a su vez es parte del Holding Grupo Empresas Navieras S.A. (GEN). TPV S.A. es una Sociedad Anónima Cerrada chilena, que se constituyó por escritura pública otorgada el día 21 de diciembre de 2021, ante don Jorge Figueroa Herrera, Notario Público Interino de la Notaría número 29 de Santiago, de domicilio, calle Mac-Iver número doscientos veinticinco, oficina trescientos dos, Santiago.

La Sociedad tiene su domicilio en la ciudad de Valparaíso, República de Chile. La controladora directa de la sociedad es Agencias Universales S.A., mientras que la controladora última del grupo es Grupo Empresas Navieras S.A. (GEN).

El objeto social está definido en el contrato de concesión suscrito el 21 de enero de año 2022, entre la Empresa Portuaria Valparaíso (EPV) y TPV que se detalla en Nota 27 y consiste en la entrega en forma exclusiva para el desarrollo, mantención y explotación del frente de atraque N°2 del Puerto Valparaíso, incluyendo la prestación de servicios de muellaje, almacenamiento y operación del terminal intermodal en el área de la concesión, el domicilio social será la Comuna de Valparaíso.

La duración de esta Sociedad está sujeta al plazo del Contrato de la Concesión, el cual será de cuatro años contados desde la fecha de entrega del frente de atraque N°2 del Puerto Valparaíso, evento que se produjo el 16 de marzo de 2022.

Con fecha 17 de Junio de 2025 la Empresa Portuaria Valparaíso, en uso de la facultad unilateral prevista en la Sección 2.3.1 "Ampliación unilateral del Plazo" del Contrato de Concesión Portuaria del Frente de Atraque N°2 de Puerto Valparaíso – Espigón, ha resuelto extender el plazo de vigencia del contrato por un periodo adicional de doce meses, manteniéndose íntegramente las condiciones establecidas en dicho instrumento hasta la Fecha de Expiración.

De acuerdo a lo previsto en el Artículo 14 de la Ley N°19.542, que regula las concesiones portuarias, la Sociedad debe someterse a las normas que regulan a las sociedades anónimas abiertas, debiendo inscribirse en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad, con fecha 23 de marzo de 2022, se inscribió en el registro especial de entidades informantes de la Comisión para el Mercado Financiero, bajo el número 613, según lo que establece la Ley N°20.382 de octubre de 2009.

Los accionistas de TPV S.A., son:

Accionistas	Capital USD al 31.12.2025	Nº Acciones	Participación
Agencias Universales S.A.	2.327.670	2.327.670	99,9 %
Terminales y Servicios de Contenedores S.A.	2.330	2.330	0,1 %
Total	2.330.000	2.330.000	100 %

El Capital Autorizado de la Sociedad asciende a USD 2.330.000, dividido en 2.330.000 acciones, todas de una misma y única serie. Sus accionistas son Agencias Universales S.A. quien suscribió 2.327.670 acciones, obteniendo así un porcentaje de participación del 99,9%, y Terminales y Servicios de Contenedores S.A., quien suscribió 2.330 acciones, obteniendo así un porcentaje de participación del 0,1%.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital se encuentra enterado en un 100%.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

2.1 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros de TPV al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los presentes estados financieros, se presentan en dólares estadounidenses, siendo ésta la moneda funcional de la Sociedad.

La información contenida en los presentes estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente su responsabilidad por la naturaleza consistente y confiable de la aplicación de las Normas de Contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo a lo señalado en Nota 2.1 y aprobadas por su Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2026.

Período contable

Los presentes estados financieros incluyen los siguientes estados:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Resultados Integrales por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Nuevos Pronunciamientos NIIF

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2025.

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Revelaciones sobre incertidumbres en los estados financieros (Modificaciones a los ejemplos ilustrativos de las NIIF 7, NIIF 18, NIC 1, NIC 8, NIC 36 y NIC 37)	No se proporciona fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición, ya que los ejemplos ilustrativos no forman parte integral de las Normas de Contabilidad NIIF, sino que proporcionan información adicional sobre los requisitos de divulgación existentes.

La Administración ha evaluado la aplicación de estas nuevas enmiendas y no ha identificado efectos contables significativos en los estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementation)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
<i>Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
<i>Actualización de la NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
<i>Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria (Modificaciones a la NIC 21)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar (Actualizada)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La Administración ha evaluado la aplicación de estas futuras enmiendas e interpretaciones y no ha identificado efectos contables significativos en los estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

2.2 Moneda funcional y bases de conversión

Bajo NIIF la determinación de la moneda funcional se basa en el entorno económico principal en el que opera una entidad, el que normalmente es aquel en la que ésta genera y gasta el efectivo. La Sociedad, en base a los factores indicados en la NIC 21, ha determinado que su moneda funcional es el dólar estadounidense (USD) y los Estados Financieros son preparados y presentados en dicha moneda.

Las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional de la Sociedad (moneda extranjera) se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. En la fecha de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios expresados en moneda extranjera son convertidos a las tasas de cambio de cierre del estado de situación. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos denominados en dólares estadounidenses, han sido convertidos a pesos chilenos (moneda de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre:

Período	Dólar estadounidense (USD)
31.12.2025	\$907,13
31.12.2024	\$996,46

Las "Unidades de Fomento" (CLF o UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el estado de resultados integrales en el ítem "Resultados por unidades de reajuste".

2.3 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los saldos en bancos y fondo fijo.

2.4 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en parte contractual del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos o pasivos financieros (distintos de aquellos activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos y pasivos financieros, respectivamente, en su reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.4.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas en la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de los plazos establecidos por las regulaciones o convenciones del mercado. Todos los activos financieros son posteriormente medidos ya sea, a su costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación del activo financiero.

2.4.2 Clasificación de activos financieros

De acuerdo a NIIF 9, la Sociedad clasifica sus Instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: **i)** A valor razonable por resultados, **ii)** A valor razonable por Patrimonio y, **iii)** A costo amortizado. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

i) Instrumentos financieros a valor razonable por resultados

Los instrumentos financieros a valor razonable por resultados son activos financieros adquiridos con el objeto de obtener beneficios de corto plazo, de las variaciones que experimenten sus precios.

ii) Instrumentos financieros a valor razonable por Patrimonio

Los activos clasificados en esta categoría corresponden a Instrumentos de patrimonio, adquiridos y mantenidos sin el ánimo de ser negociados en el corto plazo. Estos instrumentos son valorados a su valor razonable y los cambios en dicho valor son reconocidos con cargo o abono en otro resultado integral.

iii) Activos financieros a costo amortizado

Los instrumentos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, valorizados a su costo amortizado.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros medidos a costo amortizado son evaluados por deterioro al cierre de cada ejercicio de reporte. Un activo financiero se considera deteriorado cuando existe evidencia objetiva, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial de los activos financieros, de que los flujos futuros estimados de caja del activo podrían estar deteriorados.

El monto de la pérdida por deterioro reconocida es la diferencia entre el valor libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de caja (incluyendo el monto del colateral y la garantía) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo.

El valor libros de un activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro. El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si este puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que esta fue reconocida.

La pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada a través de resultados en la medida que el valor libros del activo financiero a la fecha en que la pérdida por deterioro sea reversada no exceda el monto de lo que el costo amortizado habría tenido si no se hubiera reconocido pérdida por deterioro alguna.

El método simplificado se utiliza para la estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, se determina en base a la pérdida esperada durante toda la vida de los activos, determinado mediante la evaluación del comportamiento de pago histórico y la información que demuestre la condición presente y futura de los clientes que componen la cartera.

2.4.4 Baja de activos financieros

La Sociedad deja de reconocer un activo financiero solamente cuando los derechos contractuales sobre los flujos de caja del activo expiran, o cuando transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad de un activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere y retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo por los fondos recibidos.

Cuando se da de baja un activo financiero a costo amortizado, la diferencia entre el valor libros del activo y la suma de la contraprestación recibida o por recibir se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.4.5 Pasivos financieros

Los pasivos financieros son medidos a costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.

Un pasivo financiero es clasificado para ser medido a valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero ya sea mantenido para negociación o designado a valor razonable con cambios en resultados. La Sociedad no ha clasificado pasivos financieros para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Aquellos pasivos financieros que no sean medidos a valor razonable con cambios en resultados son medidos a costo amortizado. Los valores libros de pasivos financieros que son medidos a costo amortizado son determinados usando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses que no sean capitalizados como parte del costo de un pasivo son incluidos en el estado de resultados integrales en el rubro "Costos Financieros".

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar (incluyendo todas las comisiones y puntos de interés pagados o recibidos que integren la tasa de interés efectiva, así como los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un ejercicio más corto con el valor neto en libros del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en una moneda extranjera y que sean medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio de reporte, las pérdidas y ganancias por diferencia de cambio son determinadas basado en el costo amortizado de los instrumentos y son reconocidos en el rubro "Diferencia de cambio" en el estado de resultados integrales.

2.4.6 Reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Posteriormente, se reconocen a costo amortizado.

De acuerdo a NIIF 13 Medición de Valor Razonable, se entiende por "valor razonable" el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable, la Sociedad tiene en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes de mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo, en la fecha de la medición.

La medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: (a) en el mercado principal del activo o pasivo; o (b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo. Cuando no existe un mercado observable para proporcionar información para fijar el precio en relación con la venta de un activo o la transferencia de un pasivo en la fecha de la medición, el valor razonable se obtendrá de suponer una transacción en dicha fecha, considerada desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio Vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable. NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

2.5 Inventarios

Los inventarios se valorizan al menor valor entre su costo FIFO y su valor neto realizable.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución. Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto de realización, se registra una estimación de deterioro por el diferencial del valor. En dicha estimación de deterioro se consideran también montos relativos a obsolescencia derivados de baja rotación y obsolescencia técnica.

2.6 Gastos pagados por anticipados

Los gastos pagados por anticipado¹ incluyen principalmente desembolsos relacionados con anticipos a proveedores y el pago de pólizas de seguros generales del Terminal Portuario y maquinarias.

2.7 Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Sociedad y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de propiedades, plantas y equipos, incluidos los derechos de uso bajo modalidad de arrendamiento², es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de propiedades, plantas y equipos, considerando el valor residual estimado de estos. Los activos por derecho de uso son depreciados durante el período menor entre el plazo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Sociedad espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso es depreciado durante la vida útil del activo subyacente. La depreciación se realiza desde la fecha de comienzo del arrendamiento. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma separada. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades, plantas y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

Tipos de bienes	Número de años
Vehículos (*)	4 a 7
Maquinarias y Equipos (*)	7
Herramientas y equipos	1 a 4
Equipos de Computación	1 a 4
Muebles y útiles	1 a 4
Utilería de Estiba	1 a 4

(*) Algunos ítems que componen estos conceptos superan el plazo de concesión acordado con Empresa Portuaria Valparaíso, estos activos se encuentran registrados a un valor residual el cual fue determinado por la Administración en base a la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, plantas y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libro y se incluyen en el Estado de Resultados Integrales.

Cuando el valor libro de un activo de propiedades, plantas y equipos excede a su monto recuperable, este es ajustado inmediatamente hasta su monto recuperable³.

¹ Ver Nota 9

² Ver Nota 2.8

³ Ver Nota 2.10

2.8 Arrendamientos

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (tales como tablets y computadores personales, pequeños ítems de muebles y útiles y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad mantiene cuatro contratos de arrendamientos clasificados como de corto plazo o de activos de bajo valor, por tanto, reconoce los efectos de los cánones de arrendamiento directamente como gasto en el estado de resultados integrales.

2.9 Activos intangibles

Concesión Portuaria

La Sociedad ha considerado que el contrato de concesión que constituye el objeto de la Sociedad califica bajo CINIIF 12, debido a los siguientes factores: a) EPV entrega una concesión de servicios portuarios a TPV por el periodo de 4 años (El 17 de Junio de 2025 se extendió el plazo por 12 meses); b) EPV entrega el Frente de Atraque existente para que TPV le dé continuidad a la explotación de dicha infraestructura; c) EPV controla y/o regula los servicios que debe proporcionar el operador con la infraestructura, a quien debe proporcionarlos y a qué tarifa máxima; y d) El operador tiene el derecho contractual para cobrar a los usuarios por los servicios portuarios que presta a las tarifas acordadas.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Administración ha evaluado y concluido que los efectos asociados al "Contrato de Concesión Portuaria frente de atraque numero dos Puerto Valparaíso, espigón" celebrado el 21 de enero de 2022 entre TPV y EPV, deben ser registrados de acuerdo con CINIIF 12 reconociendo un activo intangible amortizable y una obligación financiera permanente que existe por el derecho a pagar periódicamente a EPV, las sumas de Canon anual y Pago anual (ver Nota 12):

- Pago anual por los años 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026 (US\$1.000.000 + IVA anuales, dividido en 2 pagos semestrales de US\$500.000 + IVA c/u).
- Canon anual por los años 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026 (US\$660.065 + IVA anuales, dividido en 2 pagos semestrales de US\$330.062,50 + IVA c/u).

La vida útil de este activo intangible es finita y está determinada de acuerdo con el plazo de concesión estipulado en el mencionado contrato (4 años iniciales y 12 meses de extensión).

Cualquier otro activo intangible se reconocerá inicialmente por su costo de adquisición o producción y, posteriormente, se valorará a su costo menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Programas informáticos

Las licencias de programas informáticos son capitalizadas, al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (1 a 7 años). Los costos de mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto del ejercicio en el ejercicio en que se incurren.

Amortización y vidas útiles

La amortización es reconocida con cargo a resultados en base al método de amortización lineal según la vida útil estimada de cada uno de los activos intangibles, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales (cuando corresponda) son revisadas al menos anualmente.

A continuación, se presenta una descripción de las estimaciones de vidas útiles para los Activos intangibles:

Concepto		Mínima	Máxima
Programas Informáticos	Años	1	7
Concesión	Años	4	5

2.10 Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa, al menos, anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no financieros. Si existen indicadores, la Sociedad estima el monto recuperable del activo deteriorado. De no ser posible estimar el monto recuperable del activo deteriorado a nivel individual, la Sociedad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo al cual el activo pertenece.

El monto recuperable es definido como el mayor entre el valor justo, menos los costos de venta, y el valor en uso. El valor en uso es determinado mediante la estimación de los flujos de efectivo futuros, asociados al activo o unidad generadora de efectivo, descontados a su valor presente, utilizando tasas de interés, antes de impuestos, que reflejan el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. En el caso que el monto del valor libro del activo exceda a su monto recuperable, la Sociedad registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Anualmente la Sociedad evalúa si los indicadores de deterioro sobre activos no corrientes que derivaron en pérdidas registradas en ejercicios pasados han desaparecido o han disminuido. Si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor libro incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

2.11 Impuesto a la renta e Impuestos diferidos

El impuesto corriente a la fecha se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

La tasa de impuesto es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida, por defecto al "Régimen de Imputación Parcial de los Créditos", según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando **(i)** la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, **(ii)** es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y **(iii)** el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13 Ingresos de actividades ordinarias y costos de explotación

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, los cuales son registrados sobre la base devengada de acuerdo a lo establecido por la NIIF 15, la cual señala que los ingresos provenientes de la prestación de un servicio deben contener los siguientes pasos:

- (i) Identificar el contrato con el cliente
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- (iii) Determinar el precio de la transacción
- (iv) Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos
- (v) Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

Dado lo anterior, los ingresos de actividades ordinarias y los costos de explotación derivados de la prestación de servicios portuarios, son reconocidos en resultados considerando el grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de cierre siempre y cuando el resultado de la misma pueda ser estimado fiablemente.

Todos los costos asociados directamente a la obtención de ingresos se reconocen en la cuenta de resultados en la medida que estos se generan. El resto de los gastos se reconocen en la cuenta de resultado en el momento en que se devengan.

Los ingresos ordinarios y costos de explotación provenientes de otros servicios relacionados con el negocio portuario (aseo y retiro de basura, servicios de nave, servicios del Terminal, entre otros) son reconocidos en resultados sobre base devengada.

2.14 Gastos de administración

Los gastos de administración comprenden las remuneraciones y compensaciones del personal Administrativo, las depreciaciones de propiedades, plantas y equipos utilizados en estas funciones, las amortizaciones de activos no corrientes y otros gastos generales y de administración, reconocidos sobre base devengada

2.15 Ingresos y Costos Financieros

La Sociedad contabiliza los ingresos financieros de acuerdo a su devengo.

En relación a los costos financieros, estos son llevados a gastos cuando se incurren, no obstante, se capitalizarán los costos por intereses que sean directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de algunos activos y del intangible (Concesión Portuaria) que cumplan determinadas condiciones de acuerdo a la NIC 23 "costos por intereses". Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han capitalizados costos por intereses.

2.16 Política de Distribución de Dividendos

De acuerdo con lo establecido en la ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos, excepto en el caso que la sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

2.17 Medio Ambiente

Los desembolsos asociados a la protección del medio ambiente se imputan a resultados cuando se incurren, excepto aquellos que pueden ser capitalizados de acuerdo a las NIIF. La Sociedad no registra desembolsos por este concepto, debido a que su giro principal se desarrolla en el rubro de las concesiones.

NOTA 3.- INFORMACIÓN FINANCIERA POR ESTRUCTURA DE TARIFAS

La estructura de tarifas definidas por la administración de TPV S.A. se encuentra en el Manual de Tarifas el cual es de acceso público, y estas son; Muellaje, Almacenaje de Espacio y/o Slot, Demurrage (Sobrestadía), Transferencia de Carga, Otros Muellaje, Servicios Marítimo – Portuario y Otros Servicios.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

4.1 El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde al disponible en caja y bancos:

Clase	Moneda	31.12.2025 USD	31.12.2024 USD
Saldos en Banco	CLP	2.418.228	3.213.425
Saldos en Banco	USD	198.188	342.749
Fondo Fijo	CLP	4.313	5.821
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		2.620.729	3.561.995

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha realizado actividades de inversión y financiamiento no monetarias, que no se reflejen en los estados de flujo de efectivo.

Estos saldos no presentan restricciones de disponibilidad de uso.

NOTA 5.- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Las políticas contables⁴, relativas a instrumentos financieros se han aplicado a las categorías que se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	USD	USD	USD	USD
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.620.729	-	3.561.995	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.155.885	-	2.215.439	-
Otros activos financieros	103.672	-	76.743	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:	4.880.286	-	5.854.177	-
Activos financieros medidos a valor justo (con cambio en resultado):	-	-	-	-
Total activos financieros	4.880.286	-	5.854.177	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.920.795	-	2.226.100	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.390.296	-	80.676	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:	3.311.091	-	2.306.776	-
Pasivos financieros medidos a valor justo (con cambio en resultado):	-	-	-	-
Total pasivos financieros	3.311.091	-	2.306.776	-

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de la antigüedad de los deudores por venta y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Al 31 de diciembre 2025:

Cuenta	Total USD	Saldos Vigentes USD	Saldos Vencidos			
			0 a 3 meses	3 a 6 meses	6 a 12 meses	más de 12 meses
Deudores Comerciales (1)	1.126.871	1.126.871	1.068.877	-	-	57.904
Provisión Ingresos Operacionales, servicios pendientes de facturar (2)	1.029.104	1.029.104	1.029.104	-	-	-
Totales	2.155.885	2.155.885	2.097.981	-	-	57.904

⁴ Ver Nota 2.4

Al 31 de diciembre 2024:

Cuenta	Total USD	Saldos Vigentes USD	Saldos Vencidos			
			0 a 3 meses	3 a 6 meses	6 a 12 meses	más de 12 meses
Deudores Comerciales (1)	1.012.943	1.012.943	960.230	-	52.713	-
Provisión Ingresos Operacionales, servicios pendientes de facturar (2)	1.202.496	1.202.496	1.202.496	-	-	-
Totales	2.215.439	2.215.439	2.162.726	-	52.713	-

(1) El saldo incluido bajo este rubro corresponde a cuentas por cobrar a clientes por servicios prestados como: Muellaje, Almacenaje de Espacio y/o Slot, Demurrage (Sobrestadía), Transferencia de Carga, Servicios Marítimo – Portuario, entre otros.

(2) El saldo incluido bajo este rubro corresponde a servicios prestados y no facturados dentro del ejercicio.

La Sociedad evalúa permanentemente y en cada fecha de estado de situación financiera, si sus Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar presentan indicios de deterioro.

El deterioro se aplica a aquellas facturas o cuentas por cobrar que definitivamente no serán recuperadas, esto mediante evidencia concreta y objetiva.

Se aplica NIIF 9 para Estimar Deterioro de los Deudores comerciales. Los conceptos a analizar son solo los Deudores Comerciales, por lo tanto, no se aplica a las cuentas por cobrar de empleados debido a que son descontados mensualmente y al término de la relación laboral se descuenta el saldo pendiente por enterar.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos por cobrar y por pagar con empresas relacionadas no devengan intereses. Al cierre de tales ejercicios no existe estimación por pérdida crediticia esperada sobre los saldos por cobrar debido a que, por la naturaleza de las operaciones realizadas y el movimiento continuo en los saldos, la tasa histórica de pérdidas tiende a aproximarse a cero.

Para el análisis del deterioro de los deudores comerciales se utiliza el método simplificado consistente en una matriz de estimaciones que asigna un porcentaje de pérdida esperada según la antigüedad de la cartera, en donde se toman los importes de las cuentas por cobrar de clientes, categorizando por tramos de antigüedad para el posterior análisis de los saldos pendientes al vencimiento en base al comportamiento de los deudores, identificando patrones de pago, retrasos o incumplimientos previos.

Para disminuir el riesgo de incobrabilidad la Sociedad utiliza la modalidad de pago anticipado y pago a 30 días para aquellos clientes que mantienen garantías por fiel cumplimiento de pago.

NOTA 7.- INVENTARIOS

Los saldos de Inventario al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

Clase	Moneda	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Repuestos Maquinaria	USD	8.616	5.839
Herramientas	USD	212.491	10.661
Existencia de Utilería (*)	USD	178.901	116.425
Total Inventarios		400.008	132.925

(*) Corresponde principalmente a implementos de izaje eslingas, cadenas, grilletes, estrobos, entre otros y elementos de seguridad para los trabajadores, ropa, cascos, zapatos de seguridad, lentes protectores, guantes, entre otros.

No existen gastos significativos por concepto de deterioro en los inventarios ni reversos de éstos. No existen inventarios en prenda por garantías de pasivos.

NOTA 8.- ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Cuentas por Cobrar por Impuestos		
PPM	1.201.689	262.880
Otros impuestos por recuperar	3.020	3.020
Total activos por impuestos	1.204.709	265.900

Los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Pasivos por Impuestos, corrientes		
Impuesto Art.21	816	1.673
Impuesto a la renta (Nota 14)	1.425.423	1.170.627
Total pasivos por impuestos, corrientes	1.426.239	1.172.300
Total activos (pasivos) por impuestos, netos	(221.530)	(906.400)

NOTA 9.- OTRO ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Otros activos no financieros, corrientes		
Gastos pagados por anticipado (1)	50.902	349.390
Seguros por diferir	112.924	284.531
Remanente CF IVA	663.858	-
Total otros activos no financieros, corrientes	827.684	633.921

- (1) En este rubro se encuentran aquellos gastos incurridos por anticipado como pago de Patentes comerciales, comisiones de boletas en garantía trimestrales y anuales y otros gastos y servicios generales pagados por anticipado.

El detalle de los otros activos no financieros, no corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Otros activos no financieros, corrientes		
Cuentas Personal (1)	11.345	19.862
Total otros activos no financieros, corrientes	11.345	19.862

- (1) En este rubro se encuentra la porción Largo plazo de préstamos otorgados al personal.

El detalle de los otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Otros pasivos no financieros, corrientes		
Provisión dividendo mínimo 30%	817.361	413.297
Total Otros pasivos no financieros, corrientes	817.361	413.297

NOTA 10.- OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Otros activos financieros, corrientes		
Garantías por arriendo	12.064	12.012
Garantías a Terceros	91.608	64.731
Total otros activos financieros, corrientes	103.672	76.743

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Otros pasivos financieros, corrientes		
Obligación con EPV (1)	1.819.432	1.660.065
Interés diferido obligación con EPV	(246.393)	(50.906)
Total otros pasivos financieros, corrientes	1.573.039	1.609.159

(2) Corresponde a la obligación mantenida con EPV por del Canon y Pago anual, establecido en el Contrato de Concesión, este monto corresponde a la porción corriente (ver notas 2.9 y 27).

El detalle de los otros pasivos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Otros pasivos financieros, no corrientes		
Obligación con EPV (1)	-	-
Interés diferido obligación con EPV	5.029	-
Total otros pasivos financieros, no corrientes	5.029	-

(1) Corresponde a la obligación mantenida con EPV por del Canon y Pago anual, establecido en el Contrato de Concesión, este monto corresponde a la porción no corriente (ver notas 2.9 y 28).

NOTA 11.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

En este rubro se detallan las transacciones con partes relacionadas más relevantes, indicando la naturaleza de la relación, así como la información sobre las transacciones y los saldos correspondientes.

Los saldos pendientes al cierre del ejercicio no están garantizados y son liquidados en efectivo.

No han existido garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas.

La Sociedad no ha registrado ningún deterioro de cuentas por cobrar relacionadas con montos adeudados por partes relacionadas.

En este rubro se presentan saldos, transacciones y sus efectos en resultados con partes relacionadas, el detalle es el siguiente:

a.1) Documentos y cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Documentos y Cuentas por Cobrar al 31.12.2025

Rut Entidad Relacionada	País donde está establecida la Entidad Relacionada	Nombre Entidad Relacionada	Tipo de Transacción	Relación	Fecha vcto. (dd/mm/aa)	Tasa interés contrato	Tasa efectiva	Reajustabilidad	Tipo de Amortización	Corriente	No Corriente
										31-12-2025	31-12-2025
80.010.900-0	Chile	Agencias Marítimas Agental Ltda.	Cuenta Corriente	Matriz común	01-03-2026	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	197	-
96.566.940-K	Chile	Agencias Universales S.A.	Cuenta Corriente	Accionista	30-09-2026	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	1.415.475	-
	TOTALES									1.415.672	-

Documentos y Cuentas por Cobrar al 31.12.2024

Rut Entidad Relacionada	País donde está establecida la Entidad Relacionada	Nombre Entidad Relacionada	Tipo de Transacción	Relación	Fecha vcto. (dd/mm/aa)	Tasa interés contrato	Tasa efectiva	Reajustabilidad	Tipo de Amortización	Corriente	No Corriente
										31-12-2024	31-12-2024
80.010.900-0	Chile	Agencias Marítimas Agental Ltda.	Cuenta Corriente	Matriz común	01-03-2025	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	7.742	-
96.566.940-K	Chile	Agencias Universales S.A.	Cuenta Corriente	Accionista	30-06-2025	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	1.651.923	-
	TOTALES									1.659.665	-

a.2) Documentos y cuentas por pagar a entidades relacionadas

Documentos y Cuentas por Pagar al 31.12.2025

Rut Entidad Relacionada	País donde está establecida la Entidad Relacionada	Nombre Entidad Relacionada	Tipo de Transacción	Relación	Fecha vcto. (dd/mm/aa)	Tasa interés contrato	Tasa efectiva	Reajustabilidad	Tipo de Amortización	Corriente	No Corriente
										31-12-2025	31-12-2025
77.645.576-8	Chile	Report Servicios portuarios S.P.A.	Cuenta Corriente	Matriz común	31-03-2026	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	1.390.296	-
	TOTALES									1.390.296	-

Documentos y Cuentas por Pagar al 31.12.2024

Rut Entidad Relacionada	País donde está establecida la Entidad Relacionada	Nombre Entidad Relacionada	Tipo de Transacción	Relación	Fecha vcto. (dd/mm/aa)	Tasa interés contrato	Tasa efectiva	Reajustabilidad	Tipo de Amortización	Corriente	No Corriente
										31-12-2024	31-12-2024
79.509.640-K	Chile	Servicios logísticos S.P.A.	Cuenta Corriente	Matriz común	31-03-2025	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	17.699	-
	Extranjera	Agencia Marítima Global Marglobal S.A.	Cuenta Corriente	Matriz común	31-03-2025	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	61.400	-
76.037.572-1	Chile	CPT Towage S.A.	Cuenta Corriente	Matriz común	31-03-2025	-	-	USD No Reajustables	Al vencimiento	1.164	-
	TOTALES									80.263	-

a.3) Transacciones más significativas:

A continuación, se detallan las transacciones más significativas de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut Entidad Relacionada	Nombre Entidad Relacionada	Relación	Descripción de la Transacción	2025 Monto USD (cargo)/abono	2024 Monto USD (cargo)/abono
79.509.640-K	Servicios logísticos S.P.A.	Matriz común	Administración Administración	148.824 (32.236)	136.437 (5.780.443)
77.645.576-8	Report Servicios portuarios S.P.A.	Matriz común	Arriendo de maquinaria Administración	- (13.962.926)	16.000 (3.444.404)
80.010.900-0	Agencias Marítimas Agental Ltda.	Matriz común	Terminal Marítimo	517.941	119.805
Extranjera	Agencia Marítima Global Marglobal S.A.	Matriz común	Administración	-	61.400
96.566.940-K	Agencias Universales S.A.	Accionista	Terminal marítimo Arriendo de maquinaria Administración	1.845.895 - (1.856.751)	1.583.377 (722.827) (1.450.933)

b) Directorio y administración:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Directorio de la Sociedad está conformado por 5 miembros titulares, los que, conforme a lo acordado por la Junta de Accionistas del 14 de abril de 2025, no perciben retribuciones por su labor.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Directorio está conformado por las siguientes personas:

NOMBRE DIRECTORES TITULARES	CARGO
MATIAS LASO POLANCO	PRESIDENTE
ANDRES MARAMBIO TAYLOR	VICEPRESIDENTE
ENRIQUE FELIPE VALENCIA SALINAS	DIRECTOR
ANDRES SCHULTZ MONTALBETTI	DIRECTOR
CAMILO FERNANDEZ AGUILAR	DIRECTOR

TPV considera personal clave aquellos que en sus cargos ejecutan labores de autoridad y responsabilidad para la organización, control y planificación de las actividades de la Sociedad. En esta área se consideran a los siguientes ejecutivos:

NOMBRE	CARGO
MANUEL CAÑAS ESTEVEZ	GERENTE GENERAL
HUMBERTO PAREDES BERROCAL	GERENTE DE OPERACIONES

c) Remuneración de la Administración y otras prestaciones:

Estos profesionales recibieron remuneraciones y otros beneficios, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendentes a de USD 331.323 y USD 331.323, respectivamente.

Al período finalizado no existen pagos por concepto de indemnizaciones por años y servicios al personal clave de la Gerencia, así como tampoco garantías.

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Sueldos y Salarios	262.485	331.323
Total Gastos de personal clave	262.485	331.323

NOTA 12.- ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE PLUSVALÍA

- a) A continuación, detallamos la composición de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Clase	31-12-2025			31-12-2024		
	Valor Bruto USD	Amortización Acumulada USD	Valor Neto USD	Valor Bruto USD	Amortización Acumulada USD	Valor Neto USD
Programas informáticos	1.292.312	(1.063.096)	229.216	1.287.312	(761.318)	525.994
Derecho de Concesión	6.900.000	(6.540.625)	359.375	6.900.000	(4.815.625)	2.084.375
Canon/Pago Anual Obligación con EPV (1)	7.908.989	(5.932.981)	1.976.008	6.325.890	(4.344.743)	1.981.147
Total Activos Intangibles	16.101.301	(13.536.702)	2.564.599	14.513.202	(9.921.686)	4.591.516

- (1) Se reconoce un activo intangible amortizable (ver nota 2.9 y 28) que existe por el derecho a pagar periódicamente a EPV las sumas de Canon anual y Pago anual por el periodo de 4 años cuyo vencimiento era el 15 de marzo de 2026; sin embargo el 17 de junio de 2025 se extendió la concesión en 12 meses según el Contrato de Concesión, el cual vence con fecha 15 de Marzo de 2027.
- (2) La Sociedad mantiene un activo intangible en referencia a sus activos concesionados mencionados en la CINIIF 12, debido a que la Sociedad recibe el derecho para cobrar a los usuarios por el servicio público.

b) El movimiento de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Programas informáticos	Derecho de Concesión	Canon/Pago Anual Obligación con EPV	Total
	USD	USD	USD	USD
Al 01 de enero de 2025	525.994	2.084.375	1.981.147	4.591.516
Adiciones (1)	5.000	-	1.583.100	1.588.100
Amortización	(301.778)	(1.725.000)	(1.588.239)	(3.615.017)
Al 31 de diciembre de 2025	229.216	359.375	1976.008	2.564.599

(1) Como el 17 de junio de 2025 se extendió la concesión en 12 meses según el Contrato de Concesión, se reconoce por 1 año el derecho a pagar por las sumas del canon y pago anual acordado en el Contrato de Concesión.

	Programas informáticos	Derecho de Concesión	Canon/Pago Anual Obligación con EPV	Total
	USD	USD	USD	USD
Al 01 de enero de 2024	640.594	3.809.375	3.536.183	7.986.152
Adiciones	181.360	-	-	181.360
Otras reclasificaciones (2)	(13.382)	-	-	(13.382)
Amortización	(282.578)	(1.725.000)	(1.555.036)	(3.562.614)
Al 31 de diciembre de 2024	525.994	2.084.375	1.981.147	4.591.516

(2) Corresponde a una reclasificación de equipos y equipos computacionales de comunicación por USD6,251 y USD 7,130.

NOTA 13.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	31-12-2025			31-12-2024		
	Valor Bruto	Depreciación acumulada	Valor Neto	Valor Bruto	Depreciación acumulada	Valor Neto
	USD	USD	USD	USD	USD	USD
Obras en curso	150.697	-	150.697	85.069	-	85.069
Planta y equipo	5.792.567	(1.407.700)	4.384.867	875.682	(530.095)	345.587
Equipos Computacionales y de Comunicación	645.310	(416.797)	228.513	572.263	(267.861)	304.402
Instalaciones fijas y accesorios	399.440	(217.779)	181.661	248.600	(134.563)	114.037
Vehículos de motor	179.683	(99.460)	80.223	187.593	(90.199)	97.394
Otras propiedades plantas y equipos	256.930	(169.900)	87.030	158.135	(123.575)	34.560
Total propiedades, planta y equipos	7.424.627	(2.311.636)	5.112.991	2.127.342	(1.146.293)	981.049

El movimiento de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Propiedades, planta, y equipos	Planta equipos	Equipos Computacionales y de Comunicación	Instalaciones fijas y accesorios	Vehículos de motor	Obras en curso	Otras propiedades plantas y equipos	Total
	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD
Al 01 de enero de 2025	345.587	304.402	114.037	97.394	85.069	34.560	981.049
Adiciones (1)	4.936.812	73.048	150.841	27.562	65.628	98.795	5.352.686
Bajas	(19.927)	-	-	(35.473)	-	-	(55.400)
Depreciación del ejercicio (2)	(877.605)	(148.936)	(83.216)	(9.262)	-	(46.325)	(1.165.344)
Al 31 de Diciembre de 2025	4.384.867	228.514	181.662	80.221	150.697	87.030	5.112.991

Propiedades, planta, y equipos	Planta equipos	Equipos Computacionales y de Comunicación	Instalaciones fijas y accesorios	Vehículos de motor	Obras en curso	Otras propiedades plantas y equipos	Total
	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD
Al 01 de enero de 2024	401.425	330.866	147.524	123.323	48.660	39.641	1.091.439
Adiciones	117.746	71.943	35.102	-	36.409	13.022	274.222
Reclasificaciones (3)	6.251	7.130	-	-	-	-	13.382
Depreciación del ejercicio (4)	(179.835)	(105.537)	(68.589)	(25.929)	-	(18.103)	(397.993)
Al 31 de diciembre de 2024	345.587	304.402	114.037	97.394	85.069	34.560	981.049

1) El 12 de marzo de 2025, se adquirieron maquinarias y equipos por USD4.689.105, los que contemplan 2 grúas Gottwald, 3 grúas portacontenedores y 12 grúas horquillas entre otros.

2) Ver Notas 19 y 20

3) Ver Nota 12

4) Ver Notas 19 y 20

NOTA 14.- IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Activos por impuestos diferidos relativos a:		
Provisión Indemnización años de servicio	25.626	20.158
Provisión vacaciones	49.094	28.852
Total activos por impuestos diferidos	74.720	49.010
Pasivo por impuestos diferidos relativos a:		
Derecho de Concesión	(97.031)	(562.781)
Dif. AF Financiero y Tributario	(671.369)	(261.040)
Dif. Canon/Pago anual obligación EPV	187.395	(100.437)
Total pasivos por impuestos diferidos	(581.005)	(924.258)
Total activos (pasivos) por impuestos diferidos, neto	(506.285)	(875.248)

b. Impuesto a las ganancias reconocido en resultados al 31 de diciembre 2025 y 2024:

Conceptos	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	USD	USD
Impuesto Diferido	368.963	539.511
Impuesto a la Renta (Nota 8)	(1.425.423)	(1.134.282)
Impuesto único Art 21	(816)	(1.673)
Total Gastos por Impuestos a la Ganancia	(1.057.276)	(596.444)

c. Conciliación de tasa efectiva

Conceptos	01.01.2025		01.01.2024	
	31.12.2025	%	31.12.2024	%
	USD		USD	
Ganancia antes de impuesto	3.781.814		1.974.100	
Gastos por impuestos utilizando la tasa legal	(1.021.090)	(27,0)	(532.467)	(27,0)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(36.186)	(0,96)	(63.977)	(3,24)
Gasto – Ingresos por impuestos utilizando la tasa efectiva	(1.057.276)	(27,96)	(596.444)	(30,24)

NOTA 15.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- a) El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corriente		
Proveedores	1.409.804	1.812.658
Provisión Vacaciones	181.386	106.859
Varias cuentas por pagar	163.352	150.609
Otros impuestos corrientes (F29)	127.911	130.997
Retenciones	38.342	24.977
Total Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	1.920.795	2.226.100

- b) El detalle de la antigüedad de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Rubro	Total USD	Saldos Vigentes USD	Saldos Vencidos			
			0 a 3 meses	3 a 6 meses	6 a 12 meses	más de 12 meses
Productos	138.947	138.947	138.947	-	-	-
Servicios	1.241.168	1.241.168	1.241.168	-	-	-
Otros	412.769	412.769	412.769	-	-	-
Totales Acreedores Comerciales y otras cuentas por Pagar	1.792.884	1.792.884	1.792.884	-	-	-

- c) El detalle de la antigüedad de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Rubro	Total USD	Saldos Vigentes USD	Saldos Vencidos			
			0 a 3 meses	3 a 6 meses	6 a 12 meses	más de 12 meses
Productos	111.072	111.072	111.072	-	-	-
Servicios	1.663.195	1.663.195	1.663.195	-	-	-
Otros	320.836	320.836	320.836	-	-	-
Totales Acreedores Comerciales y otras cuentas por Pagar	2.095.103	2.095.103	2.095.103	-	-	-

NOTA 16.- OTRAS PROVISIONES

El detalle de otras provisiones al corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Otras provisiones corrientes		
Provisión Indemnización años de servicio (*)	47.873	73.461
Total Otras provisiones corrientes	47.873	73.461

(*) Corresponde a la Obligación que la Compañía deberá asumir con sus trabajadores al término de la concesión pactada para el año 2027.

El detalle de otras provisiones no corriente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Otras provisiones no corrientes		
Provisión Indemnización años de servicio (*)	177.938	79.567
Total Otras provisiones no corrientes	177.938	79.567

(*) Corresponde a la Obligación que la Compañía deberá asumir con sus trabajadores al término de la concesión pactada para el año 2027.

NOTA 17.- PATRIMONIO

El capital de la Sociedad está dividido en 2.330.000 acciones nominativas, sin valor nominal, de una misma y única serie, íntegramente suscrito y que se pagará en la forma que se indica. No existen acciones propias en cartera, como tampoco acciones preferentes.

No se han registrado cambios en los objetivos o políticas de gestión de capital en los períodos informados.

a) Números de acciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

SERIE	NRO. ACCIONES SUSCRITAS	CAPITAL USD	NRO. ACCIONES PAGADAS	NRO. ACCIONES CON DERECHO A VOTO
Agencias Universales S.A.	2.327.670	2.327.670	2.327.670	2.327.670
Terminales y Servicios De Contenedores S.A	2.330	2.330	2.330	2.330

b) Capital

SERIE	CAPITAL SUSCRITO USD	CAPITAL PAGADO USD
Única	2.330.000	2.330.000

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital se encuentra totalmente suscrito y pagado.

c) Distribución de accionistas

Tipo de Accionista	31.12.2025 31-12-2024	
	% de Participación	Número de Accionistas
10% o más de participación	99,9	1
Menos de 10% de participación	0,1	1
Totales	100	2

d) Dividendos

De acuerdo con lo establecido en la ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

La Sociedad registra al cierre del ejercicio 2025 la provisión de dividendo mínimo que corresponde al 30% de las utilidades líquidas distribuibles, los que se registran contra la cuenta de Ganancias (Pérdidas) Acumuladas en el Estado de Cambios en el Patrimonio, equivalentes a USD817.361 y al 31 de diciembre de 2024 estas son equivalentes a USD413.297.-

e) Ganancias Acumuladas

El movimiento de Ganancias Acumuladas es el siguiente:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Saldo Inicial Resultado acumulado	5.279.621	4.087.941
Reverso Provisión dividendo mínimo año anterior	413.297	227.321
Provisión dividendo mínimo	(817.361)	(413.297)
Distribución Dividendos (1)	(1.377.656)	-
Ganancia del Ejercicio	2.724.538	1.377.656
Saldo	6.222.439	5.279.621

- (1) Con fecha 28 de abril de 2025, se acordó la distribución de Dividendos definitivos del 100% de la Utilidad líquida del Ejercicio 2024 por USD1.377.656, de los cuales un 99.9% corresponde a Agencias Universales S.A. y un 0.01% corresponde a Terminales y Servicios de Contenedores S.A, al 31 de diciembre de 2025, estos se encuentran pagados mediante la compensación de cuentas corrientes mercantiles.

NOTA 18.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre 2025 y 2024 se presenta en el siguiente cuadro:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Ingresos por prestación de servicios básicos	21.233.709	17.555.643
Ingresos por prestación de servicios especiales	10.550.592	7.028.910
Total Ingresos Ordinarios	31.784.301	24.584.553

NOTA 19.- COSTOS DE VENTAS

El detalle de los costos de ventas al 31 de diciembre 2025 y 2024 se presenta en el siguiente cuadro:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	USD	USD
Costo de Ventas		
Costos Operacionales (1)	(15.226.639)	(10.964.579)
Costos comunes Terminal	(5.026.403)	(4.194.197)
Amortización Pagos mínimos Costo Concesión (2)	(1.588.239)	(1.555.036)
Amortización Pago único Estipulado	(1.725.000)	(1.725.000)
Depreciaciones propiedades, plantas y equipos (3)	(1.015.136)	(285.372)
Costos Equipos	(448.072)	(663.812)
Total Costo de ventas	(25.029.489)	(19.387.996)

- (1) Los costos operacionales corresponden a costos originados en la prestación de "servicios de operaciones portuarias" derivados de la explotación del Frente de Atraque N°2 de Valparaíso.
- (2) El Costo de Concesión corresponde al pago del canon anual y a la amortización del pago único estipulado. Este costo para el año 2024 es de USD1.588.239 y para el año 2024 es de USD1.555.036, ver nota 12
- (3) Las depreciaciones de propiedades, plantas y equipos se encuentran detalladas en nota 13

NOTA 20.- GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle de los Gastos de Administración al 31 de diciembre 2025 y 2024 se indica en el siguiente cuadro:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Gastos de Administración		
Depreciaciones propiedades, plantas y equipos (1)	(150.205)	(112.621)
Amortizaciones Intangibles (2)	(301.778)	(282.578)
Gastos de Oficina	(258.742)	(258.523)
Gastos Generales	(315.887)	(231.230)
Gastos de Personal	(1.861.490)	(1.565.766)
Gastos en Asesorías	(252.361)	(222.980)
Otros Gastos de Administración	(33.033)	(37.076)
Deterioro Deudores Comerciales	(57.904)	-
Total Gastos de Administración	(3.231.400)	(2.710.774)

(1) Las depreciaciones de propiedades, plantas y equipos se encuentran detalladas en nota 13

(2) Las Amortizaciones Intangibles, se encuentran detalladas en nota 12

NOTA 21.- OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS POR FUNCION

El detalle de otros ingresos reconocidos en resultados al 31 de diciembre 2025 y 2024 se indica en el siguiente cuadro:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Otros Ingresos		
Otros ingresos (1)	15.243	2.342
Total Otros Ingresos	15.243	2.342

(1) En este rubro se refleja al arriendo de espacio para máquinas expendedoras, durante el año 2025 adicionalmente hay una utilidad en venta y arriendos de activos fijos por USD13.690.

El detalle de otros gastos reconocidos en resultados al 31 de diciembre 2025 y 2024 se indica en el siguiente cuadro:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Otros Gastos		
Otros gastos publicidad	(33.718)	(41.427)
Otros gastos	(23.130)	(14.530)
Total Otros Gastos	(56.848)	(55.957)

NOTA 22.- COSTOS FINANCIEROS

El detalle de costos financieros reconocidos en resultados al 31 de diciembre 2025 y 2024 se indica en los siguientes cuadros:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Costos Financieros		
Gastos financieros obligación con EPV (1)	(45.877)	(92.484)
Comisiones bancarias	(51.832)	(37.677)
Total Costos Financieros	(97.709)	(130.161)

- (1) Al aplicarse la CINIIF 12, según Contrato de Concesión (ver nota 2.9), se deben considerar los costos financieros que esta operación genera, se consideró como tasa de referencia el valor de SOFR (Secured Overnight Financing Rate), que reemplazó como tasa interbancaria a la LIBOR. La tasa es la vigente al día de inicio de la Concesión 16.03.2022, a dicho índice se le adiciona un spread, como tasa de endeudamiento de la industria, basado en el benchmark más cercano del grupo que aplica el mismo criterio, que es TTP.

NOTA 23.- DIFERENCIAS DE CAMBIO

El detalle del resultado por diferencias de cambio reconocido en resultados al 31 de diciembre 2025 y 2024 se indica en los siguientes cuadros:

Conceptos	Al 31 de diciembre de 2025 USD	Al 31 de diciembre de 2024 USD
Diferencias de Cambio		
Activos corrientes	497.487	418.767
Pasivos corrientes	(334.343)	(246.560)
Activos no corrientes	-	(19.977)
Pasivos no corrientes	234.572	(480.137)
Total Diferencias de Cambio	397.716	(327.907)

NOTA 24.- CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

a) Garantías entregadas

Las garantías entregadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

a.1) Boleta de garantía (Banco ITAU) Nro. 5584055 por UF 2.139,62 emitida a favor de Inspección del Trabajo de Valparaíso, prorrogada por un año, con vencimiento 31 de marzo de 2026, emitida para que tenga el derecho de ejercer como Empresa de Muellaje durante el año 2025.

a.2) Boleta de garantía (Banco ITAU) Nro. 5584204 por USD 1.082.561,59 emitida a favor de Empresa Portuaria de Valparaíso, con vencimiento 10 de noviembre de 2026, emitida para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de concesión.

a.3) Boleta de garantía (Banco ITAU) Nro. 5584205 por USD 1.082.561,59 emitida a favor de Empresa Portuaria de Valparaíso, con vencimiento 10 de noviembre de 2026, emitida para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de concesión.

Estas garantías se mantendrán vigentes y serán renovables mientras dure el contrato de concesión.

b) Juicios y Prendas

b.1) Litigio

Carátula: Solicitud de Informe de EPV sobre modificación de la forma de cálculo de porcentajes de participación en la carga establecidos para los agentes de naves en el Informe N° 20/2021"

Materia: Solicitud de informe de EPV sobre modificación de la forma de cálculo de porcentajes de participación en la carga establecidos para los agentes de naves en el Informe N°20/2021.

Tribunal: Tribunal de Defensa de la Libre Competencia ("TDLC")

Rol NC: 533-2024 (No contencioso).

Cuantía: Indeterminada.

Estado: El TDLC dictó sentencia, acogiendo la postura de TPV. Posteriormente, la sentencia quedó firme y ejecutoriada.

Estimación: La Empresa Portuaria Valparaíso solicita al TDLC complementar el Informe N°20/2021 aclare la forma de cálculo de las toneladas de carga marítima que deben ser imputadas a los agentes de naves para efectos de determinar si la empresa relacionada a la Sociedad, Agencias Universales S.A. (AGUNSA), es un usuario relevante en los términos del Informe 20/2021.

b.2) Litigio

Carátula: "Terminal Portuario de Valparaíso S.A. / González"

Materia: Solicitud de designación de árbitro

Tribunal: 4° Juzgado Civil de Valparaíso

Rol N°: C-1510-2024

Cuantía: \$47.890.082.-.

Estado: Mediante sentencia de fecha 20 de diciembre del año 2024 se designó al árbitro Sr. Rodrigo Ramírez Daneri.

Estimación: Terminal Portuario de Valparaíso S.A. ha solicitado la designación de un árbitro para conocer de una futura demanda en contra de los propietarios y/o armadores de la motonave "Berkay N" por el no pago de servicios portuarios proveídos por el terminal ascendentes a \$47.890.082, con sus respectivos reajustes e intereses.

b.3) Litigio

Carátula: "Terminal Portuario de Valparaíso S.A. con Propietarios y/o Armadores de la motonave "Berkay N"

Materia: Cobro de pesos

Tribunal: Juez Arbitro Rodrigo Ramírez Daneri

Rol N°: 223-2025

Cuantía: \$47.890.082.-.

Estado: Pendiente de notificar a los demandados.

Estimación: Atendido que aún no ha sido interpuesta la demanda, no es posible determinar la probabilidad del resultado del juicio.

b.4) Litigio

Carátula: "CHUBB Seguros Chile S.A. / Terminal Portuario de Valparaíso S.A."

Materia: Solicitud de designación de árbitro.

Tribunal: 4º Juzgado Civil de Valparaíso

Rol N°: C-2627-2024.

Cuantía: Indeterminada.

Estado: Con sentencia de designación del árbitro. Durante el mes de febrero de 2025, el abogado Ricardo Abuauad Magasich aceptó el cargo de árbitro, estando pendiente de que cite a audiencia a las partes.

Estimación: CHUBB Seguros Chile S.A. ha solicitado la designación de un árbitro para conocer de una futura demanda de responsabilidad por los supuestos perjuicios consistentes en daños y faltantes de una proporción de un cargamento de láminas de acero de propiedad de Multiaceros S.A. y Saloman Sack S.A., ocurrido con ocasión de la descarga de la motonave "Boada 17", la que arribó al Puerto de Valparaíso el pasado 25 de noviembre de 2022.

b.5) Litigio

Carátula: "CHUBB Seguros Chile S.A. / Terminal Portuario de Valparaíso S.A."

Materia: Indemnización de Perjuicios

Tribunal: 4º Juzgado Civil de Valparaíso

Rol N°: C-843-2025.

Cuantía: Indeterminada.

Estado: Arbitro designado.

Estimación: CHUBB Seguros Chile S.A. ha solicitado la designación de un árbitro para conocer de una futura demanda de responsabilidad por los supuestos perjuicios consistentes en daños de una porción de un cargamento consistente en tubos de acero de propiedad de Multiaceros S.A. a bordo de la motonave "Lawin Arrow" en dirección el puerto de Valparaíso, el cual arribó el día 08 de julio de 2023.

b.6) Litigio

Carátula: "CHUBB Seguros Chile S.A. / Terminal Portuario de Valparaíso S.A."

Materia: Indemnización de Perjuicios

Tribunal: 4º Juzgado Civil de Valparaíso

Rol N°: C-533-2025.

Cuantía: Indeterminada.

Estado: Arbitro designado.

Estimación: CHUBB Seguros Chile S.A. ha solicitado la designación de un árbitro para conocer de una futura demanda de responsabilidad por los supuestos perjuicios consistentes en daños de una porción de un cargamento consistente en bobinas de acero de propiedad de Multiaceros S.A. a bordo de la motonave "Giscours" en dirección el puerto de Valparaíso, el cual arribó el día 21 de julio de 2023.

b.7) Demandas

No tenemos conocimiento de demandas o reclamos pendientes. Sin perjuicio de ello, debemos hacer presente la posible contingencia derivada del accidente fatal de doña Carolina Monardes (Q.E.P.D), trabajadora del terminal, ocurrido el día 16 de octubre del año 2022, y la o las eventuales demandas de indemnización de perjuicios que podrían interponerse contra la Sociedad.

b.8) Deudas contingentes

No tenemos conocimiento acerca de la existencia de deudas contingentes, relacionadas con contratos, garantías recibidas u otorgadas por la Sociedad.

b.9) Juicios o reclamaciones

Carátula: "Cumián / Recursos Portuarios y Estibas Limitada y Terminal Portuario de Valparaíso S.A."

Materia: Indemnización de perjuicios por accidente del trabajo

Tribunal: Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso.

RIT: O-1128-2024.

Cuantía: \$804.207.028.-

Estado: El plazo de suspensión del procedimiento ya transcurrió. El demandante solicitó nuevo día y hora para la audiencia de juicio, escrito que aún no está resuelto.

Estimación: El presente caso, corresponde a una acción de indemnización de perjuicios por daño moral y lucro cesante heredado, con ocasión de un accidente del trabajo con resultado de muerte para el Trabajador, en donde se demandó a su empleador, Recursos Portuarios y Estibas Ltda. (REPORT) y bajo régimen de subcontratación a TPV. Cabe señalar que, en el evento de una condena, quien debe soportar patrimonialmente las sumas a pagar es REPORT, sin perjuicio de lo anterior, también se siniestros la póliza de TPV, por lo que, frente a una eventual suma que deba pagar la Empresa, estaría cubierta por el Seguro, debiendo pagar sólo el deducible.

NOTA 25.- MEDIO AMBIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha efectuado desembolsos por concepto de medioambiente.

NOTA 26.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 tanto TPV S.A. como Directores y Gerentes no han recibido sanciones de parte de la CMF ni de otros organismos reguladores.

NOTA 27.- ACUERDO DE CONCESION

Concedente: EPV

Concesionaria: TPV

Empresa Portuaria de Valparaíso otorga a Terminal Portuario de Valparaíso S.A. (TPV) una concesión exclusiva para desarrollar, mantener, reparar y explotar el Área de Concesión, que incluye el Frente de Atraque; y para ejecutar, si fuere el caso, Proyectos de Inversión, incluyendo el derecho a cobrar a los Usuarios Tarifas por los Servicios prestados en el Área de Concesión; Concesión que estará sujeta a las reglas y a las restricciones que se establecen en el Contrato.

El Plazo del Contrato será de 4 años contados desde la Fecha de Entrega, salvo en los siguientes casos: a) que proceda el Ajuste Equitativo con ocasión de un Evento de Fuerza Mayor, de acuerdo a lo señalado en la sección 18.4; b) que EPV extienda el Plazo con ocasión de la suspensión del Contrato, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) de la sección 18.6; c) que EPV extienda el plazo como consecuencia de lo establecido en la sección 2.3.1 siguiente; d) que el Contrato termine anticipadamente según lo dispuesto en el artículo 15. Sección **2.3.1**

Con fecha 17 de junio de 2025 la Empresa Portuaria Valparaíso, en uso de la facultad unilateral prevista en la Sección 2.3.1 "Ampliación unilateral del Plazo" del Contrato de Concesión Portuaria del Frente de Atraque N°2 de Puerto Valparaíso – Espigón, ha resuelto extender el plazo de vigencia del contrato por un periodo adicional de doce meses, manteniéndose íntegramente las condiciones establecidas en dicho instrumento hasta la Fecha de Expiración.

La conducción del negocio antes de la fecha de entrega: A partir de la fecha de la firma y hasta la fecha de entrega, 21 de enero de 2022, EPV condujo las actividades y las operaciones del frente de atraque de la manera en que usualmente lo ha hecho.

TPV tomará todas las medidas necesarias para asumir íntegramente la explotación y operación del frente de atraque al momento de la fecha de entrega sin que se produzca interrupciones importantes a esa explotación y operación.

Transición de las operaciones: Con anterioridad a la Fecha de Entrega, EPV establecerá reglas adicionales, según lo estime prudente, con el objeto de regular la transferencia de la explotación y de las operaciones en el Frente de Atraque al momento de la Fecha de Entrega, incluyendo reglas relativas a la atención de las naves que estén ocupando el Frente de Atraque en esa fecha, al manejo de la carga que se encuentre en el Frente de Atraque en esa fecha y a la facturación y cobro de tarifas relativas a tales servicios y faenas. Asimismo, durante el período anterior a la Fecha de Entrega cada una de las Partes designará un representante para la coordinación de esas labores durante la transición de las operaciones

Condiciones para la firma: La suscripción del contrato queda sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones, ya sea en o antes de la fecha de firma;

a) TPV deberá haber entregado a EPV;

- ✓ Copia autorizada de sus estatutos que incluya copia autorizada de escritura pública de constitución y publicación.
- ✓ Copia autorizada de poderes vigentes otorgados a TPV.
- ✓ Copia de acuerdo adoptado por el directorio de TPV certificadas por el secretario autorizando la suscripción y ejecución del contrato.
- ✓ Copia de todo pacto de accionistas.
- ✓ Balance de TPV auditado que refleje que el concesionario tenía un capital suscrito de a lo menos USD2.330.000 a la fecha de constitución como sociedad anónima.
- ✓ Garantía de fiel cumplimiento del contrato y la garantía del pago estipulado de acuerdo a la sección 14.1.
- ✓ Copia del poder irrevocable otorgado por los accionistas al directorio para dar cumplimiento a las condiciones de competencia fijadas.

b) EPV deberá haber entregado a TPV;

- ✓ Copia autorizada de los poderes del representante autorizado para suscribir contratos.
- ✓ Copia de los acuerdos adoptados por el directorio de EPV, certificadas por el secretario, autorizando la celebración y ejecución del contrato y copia de reducción de estos a escritura pública.

a) Patrimonio mínimo, acciones y restricciones de los accionistas

1. En la fecha que se cumplan los 12 meses siguientes a la fecha de la firma, el capital mínimo del concesionario ascendente a USD2.330.000 deberá encontrarse íntegramente pagado, cuyo vencimiento es el 21 de enero de 2023.

2. Durante todo el Plazo, TPV deberá contar una razón entre el Total Pasivos y el Total Patrimonio no superior a 4 veces y deberá incorporarse una referencia en los informes trimestrales a este respecto.
3. Durante los 2 primeros años contados de la fecha de firma, el operador deberá poseer, al menos, un 50% de los Derechos Sociales, Económicos o Políticos en el Concesionario. Sin perjuicio de lo indicado, dentro de los 2 primeros años contados desde la fecha de firma, el Miembro que haya acreditado experiencia como operador calificado podrá reducir su participación en la Sociedad Concesionaria por debajo del 51%, previa autorización escrita otorgada por EPV, bajo la condición que, el accionista o accionistas que ingresen, acrediten tener experiencia en la operación portuaria.
4. Desde que se constituye la Sociedad Concesionaria y hasta el término del Plazo no se podrá reducir el capital de la misma por debajo del capital mínimo exigido al momento de su constitución, esto es USD2.330.000.
5. Durante el Plazo, ninguna Persona que haya sido Oferente, distinto del Adjudicatario y ninguna Persona Relacionada a este, tendrá Derechos Sociales, Económicos o Políticos, directos o indirectos, en el Concesionario superiores al 10%.
6. Durante el Plazo, las acciones del Concesionario no podrán ser entregadas en prenda ni podrán ser sometidas a ningún Gravamen.
7. Los accionistas de la Sociedad Concesionaria solo podrán transferir, total o parcialmente, sus acciones previa autorización escrita de EPV.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los presentes Estados Financieros la Sociedad se encuentra en cumplimiento con los límites y restricciones antes indicados.

- b) Seguros:** TPV deberá pagar a EPV, en un plazo de 30 días corridos desde la Entrega del Área, el valor proporcional que resulte de la póliza de seguro de Bienes Físicos Operando contratada por EPV, conforme a los meses que resten para el vencimiento de dicha póliza. Con posterioridad, TPV podrá continuar pagando a EPV por el seguro que esta contrate, o bien, obtener a su propio costo y como mínimo los montos y riesgos especificados en el Anexo I y en la sección 13.2.
- c) Obligaciones de Pago por el derecho a explotar la concesión. Pagos a EPV por concepto de derecho a explotar la concesión:**
 1. Pago estipulado único y total de USD6.900.000 + IVA dentro de los diez días siguientes la fecha de entrega.
 2. Canon anual: TPV deberá pagar a EPV un canon anual, cuyo valor será de USD660.065 + IVA, reajustado al inicio de cada año contractual multiplicándolo por el factor de ajuste PPI. El pago anual se distribuirá en dos cuotas iguales, semestrales y sucesivas, pagaderas dentro de los primeros 5 días del mes siguiente de inicio de cada semestre durante el tiempo que dure la Concesión. (Abril y Octubre de cada año).
 3. El pago anual: TPV deberá pagar anualmente a EPV la suma de USD1.000.000 + IVA durante toda la vigencia de la concesión, monto que es necesario para financiar la operación eficiente de EPV con relación a la administración de la concesión. Este monto anual se reajustará al inicio de cada año contractual multiplicándolo por el factor de ajuste PPI. El pago anual se distribuirá en dos cuotas iguales, semestrales y sucesivas, pagaderas dentro de los primeros 5 días del mes siguiente de inicio de cada semestre durante el tiempo que dure la Concesión. (Abril y Octubre de cada año)

- d)** Restitución de pagos y fondos. Los pagos efectuados a EPV por concepto de derecho a explotar la Concesión detallados en la sección 9.1, no serán restituidos al Concesionario en caso de término del Contrato por cualquier causa, incluso cuando ese término sea consecuencia de un Evento de Fuerza Mayor. En estos casos, EPV retendrá los pagos y fondos referidos a título de indemnización de perjuicios

Al 31 de diciembre de 2025 TPV ha cumplido con todas sus Obligaciones del Acuerdo de Concesión de Servicios.

NOTA 28.- HECHOS POSTERIORES

En el periodo comprendido entre el 1º de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos significativos que afecten a los mismos.