

INMOBILIARIA CARMEN SPA

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA CARMEN SPA

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Carmen SpA.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Carmen SpA, 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 Inmobiliaria Carmen SpA 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, 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 Inmobiliaria Carmen SpA 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, 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 Inmobiliaria Carmen SpA 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 Inmobiliaria Carmen SpA 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 Inmobiliaria Carmen SpA.



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 sí, 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 Inmobiliaria Carmen SpA.
- 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 Inmobiliaria Carmen SpA 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 Inmobiliaria Carmen SpA 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 Inmobiliaria Carmen SpA 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 20 de marzo de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cristián Maturana R.', written over a horizontal line.

Cristián Maturana R.

KPMG Ltda.

Santiago, 20 de marzo de 2026

Estados Financieros

INMOBILIARIA CARMEN SPA

Santiago, Chile al 31 de diciembre de 2025 y 2024

INMOBILIARIA CARMEN SPA

Estados Financieros por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo
Notas a Los Estados Financieros
\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

INMOBILIARIA CARMEN SPA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	232.919	696.975
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	598.714	546.022
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	514	-
Activos por impuestos	9	2.444	2.828
Otros activos no financieros	10	56.310	-
Total Activos Corrientes		890.901	1.245.825
Activos No Corrientes:			
Propiedades, plantas y equipos	11	130.679	199.833
Propiedades de inversión	12	106.668.058	102.269.387
Total Activos No Corrientes		106.798.737	102.469.220
TOTAL ACTIVOS		107.689.638	103.715.045
Pasivos Corrientes:			
Otros pasivos financieros corrientes	13	613.291	226.751
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	134.222	128.277
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	1.779.160	1.568.350
Otras provisiones	15	118.142	128.473
Provisiones por beneficios a los empleados	16	13.305	21.321
Otros pasivos no financieros	18	1.096.262	982.405
Total Pasivos Corrientes		3.754.382	3.055.576
Pasivos No Corrientes:			
Otros pasivos financieros no corrientes	13	16.730.591	16.696.685
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	51.395.005	49.698.650
Pasivos por impuestos corrientes	17	9.044.669	8.356.402
Total Pasivos No Corrientes:		77.170.265	74.751.736
TOTAL PASIVOS		80.924.647	77.807.312
Patrimonio:			
Capital Pagado	19	6.644.789	5.944.789
Ganancias (pérdidas) acumuladas	19	20.120.202	19.962.944
Total Patrimonio		26.764.991	25.907.733
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		107.689.638	103.715.045

Las notas adjuntas N°1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS

Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos de actividades ordinarias	20	6.663.774	6.545.788
Costo de ventas	20	(2.663.291)	(2.673.861)
Margen bruto		4.000.483	3.871.927
Gasto de administración	20	(542.796)	(583.374)
Otras ganancias (pérdidas)		(1.797)	(258)
Ingresos financieros		31.923	23.585
Costos financieros	20	(2.227.400)	(2.146.386)
Ganancias (pérdidas) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12	4.311.135	4.739.693
Resultado por unidades de reajuste	20	(2.317.514)	(2.876.750)
Total gastos de operación		(746.449)	(843.489)
Ganancia (pérdida)		-	-
Total gastos no operacionales		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		3.254.034	3.028.438
Gastos por impuestos diferidos	17	(688.268)	(625.441)
Gasto por impuestos a las ganancias	17	-	-
Resultado del ejercicio		2.565.766	2.402.997
Otros Resultados Integrales		-	-
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		2.565.766	2.402.997

Las notas adjuntas N°1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS

Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	Capital Emitido MS	Resultados Acumulados MS	Total Patrimonio MS
Saldo Inicial al 01-01-2025		5.944.790	19.962.944	25.907.734
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	19	700.000	-	700.000
Resultado del ejercicio		-	2.565.766	2.565.766
Reparto de dividendos	19	-	(2.408.509)	(2.408.509)
Total al 31-12-2025		6.644.790	20.120.201	26.764.991

		Capital Emitido	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo Inicial al 01-01-2024		5.689.947	18.347.947	24.037.894
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	19	254.843	-	254.843
Resultado del ejercicio		-	2.402.997	2.402.997
Reparto de dividendos	19	-	(788.000)	(788.000)
Total al 31-12-2024		5.944.790	19.962.944	25.907.734

Las notas adjuntas N°1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO, POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de operación

Otros cobros por actividades de operación		6.776.416	6.661.798
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.615.171)	(2.722.822)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(632.767)	(637.762)

Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de operación		3.528.479	3.301.214
---	--	------------------	------------------

Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión

Compras de propiedades, planta y equipo	11	(125)	(9.605)
Adquisición de propiedades de inversión	12	(87.536)	(206.790)
Intereses recibidos		31.923	23.586

Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión		(55.738)	(192.809)
---	--	-----------------	------------------

Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación

Aportes procedentes de la emisión de acciones	19	700.000	254.843
Préstamos de entidades relacionadas		-	129.671
Pagos de préstamo a entidades relacionadas		-	7.487
Intereses pagados		(1.468.312)	(1.485.979)
Dividendos pagados	19	(2.258.509)	(823.000)
Pago prestamos		(909.976)	(871.548)

Flujos de efectivo netos procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación		(3.936.796)	(2.788.526)
---	--	--------------------	--------------------

Incremento /(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio

Efecto de la variación en la tasa de cambio sobre efectivo y efectivo equivalente		(464.056)	319.879
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		696.975	377.096

Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		232.919	696.975
---	--	----------------	----------------

Las notas adjuntas N°1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financiero

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	2
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	2
2.1 Principales políticas contables	2
2.2 Nuevos pronunciamientos contables	15
2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	16
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	16
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	16
4.1 Riesgo de crédito	17
4.2 Riesgo de liquidez	18
4.3 Riesgo operacional	19
4.4 Riesgo de mercado	19
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	20
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	21
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	21
8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	22
9. ACTIVOS POR IMPUESTOS	24
10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	24
11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	24
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	25
13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	26
14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27
15. OTRAS PROVISIONES	27
16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	28
17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA	28
18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	29
19. PATRIMONIO NETO	30
20. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	33
21. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	35
22. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	35
23. MEDIO AMBIENTE	36
24. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y RESTRICCIONES	36
25. HECHOS POSTERIORES	36

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Carmen SpA, se constituyó como sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 11 de diciembre de 2014 en la Notaría de Don Eduardo Diez Morello.

El objeto de la Sociedad es la compra y venta, tenencia y comercialización a cualquier título de toda clase de bienes raíces o muebles, dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento y en general a cualquier título el uso y goce de cualquier clase de bienes raíces o muebles y percibir los frutos que de ello se deriven; y administrar bienes raíces o muebles. Para el cumplimiento de su objeto, la sociedad podrá formar, ingresar y retirarse de y participar en toda clase de entidades, adquirir y enajenar toda clase de bienes muebles y efectos de comercio y efectuar inversiones de todo tipo.

Con fecha 30 de junio de 2016, mediante escritura pública y frente al Notario Eduardo Javier Diez Morello, se efectuó fusión por incorporación de las sociedades Asset Santa Elena SpA, Asset Balmaceda SpA y Asset Maule SpA, en Inmobiliaria Carmen SpA.

La dirección registrada de sus oficinas es Avenida Balmaceda N°1208 oficina 201, Santiago, Chile.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, mediante escritura pública y frente al Notario Patricio Guillermo Corominas Mellado, se efectuó fusión por incorporación de la sociedad Asset Santa Isabel SpA.

2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2025.

2.1 Principales políticas contables

- a. Bases de preparación y período** - Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria Carmen SpA ., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board (IASB)), aplicadas de manera uniforme a los periodos cubiertos, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales

Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados en sesión de Directorio del administrador de la Sociedad con fecha 20 de marzo de 2026.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios señalados en esta Nota.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2025 aplicadas de manera uniforme.

- b. Bases de conversión** - Los activos y pasivos en pesos chilenos han sido convertidos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los Estados Financieros, de acuerdo al siguiente detalle:

	31-12-2025	31-12-2024
	\$	\$
Dólar estadounidense	907,13	996,46
Unidad de fomento (UF)	39.727,96	38.416,69

- c. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros de la Sociedad comprenden los siguientes ejercicios:

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

- d. Moneda funcional** - La moneda funcional de la Sociedad se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año dentro de otras partidas financieras.

La moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros de la Sociedad es el peso chileno. Los presentes Estados Financieros se presentan en miles de pesos M\$, redondeados a la unidad de mil más cercana.

- e. Conversión de saldos en moneda extranjera** - Las operaciones realizadas en moneda distinta de la funcional se registran a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Asimismo, la conversión de los saldos por cobrar o por pagar al cierre de cada ejercicio en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los Estados Financieros, se realiza al tipo de cambio de cierre, la fluctuación del tipo de cambio se registra como resultado financiero del ejercicio.

- f. **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.
- g. **Propiedades, planta y equipo** - En la determinación del costo inicial se considera, en la medida de ser requerido, los siguientes puntos:
- Costo de adquisición, menos descuentos respectivos.
 - Costos complementarios directamente relacionados con la adquisición o construcción del elemento.
 - Costos de financiamiento, siempre que el elemento de Propiedades, Planta y Equipo califique como un activo calificable, es decir, que necesite de un ejercicio prolongado para quedar listo para su uso.

La cuota de depreciación anual se reconoce como gasto o costo, determinándose en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados. La Sociedad calcula la cuota de depreciación considerando el enfoque de componentes. En este sentido, sólo es separado por componentes un elemento cuando existe un peso significativo en términos monetarios y son asignados métodos o vidas útiles diferentes entre los componentes identificados.

El detalle de las vidas útiles definidas al cierre de cada ejercicio para las distintas clases de elementos clasificados como Propiedades, Planta y Equipo se muestra a continuación:

Identificación de vidas útiles estimas de amortización utilizadas	Vida útil Mínima años
Equipos computacionales	6
Muebles y útiles	7
Instalaciones	10

Las mantenciones menores, las reparaciones o las reposiciones son imputadas con cargo a los resultados del ejercicio en el cual se realizan. Por su lado, las adquisiciones mayores por renovación completa de bienes se activan y se deprecian en función de la vida útil. La Sociedad, a cada cierre contable revisa las estimaciones incorporadas en la valorización de los elementos de Propiedades, Planta y Equipo.

- h. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Las propiedades de inversión se registran de acuerdo a NIC 40, inicialmente al costo, posteriormente se valorizan al valor razonable. La Administración de la Sociedad ha elegido política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones por flujos cuyos beneficios o pérdidas derivados de sus variaciones se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

i. Pérdidas por deterioro de valor

- **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero medido al costo amortizado es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable. El deterioro de los activos financieros será evaluado toda vez que existan indicadores de deterioro, los cuales estarán dados por algunos de los siguientes indicadores:

- Rating de riesgo de la institución financiera.
- Situación financiera de los deudores de los préstamos y cuentas por cobrar.
- Variaciones significativas en las condiciones de mercado.

- **Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El valor recuperable de un activo corresponde al mayor entre el valor razonable del activo menos sus costos de venta y su valor en uso. En caso de que el valor recuperable sea inferior al valor libro del activo la Sociedad procederá a reducir el monto del activo hasta el monto del valor recuperable. Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido situaciones que pudieran revertir pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solo si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

j. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

j.1 Impuestos a la ganancias - La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible

determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta vigentes.

j.2 Impuestos diferidos - 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 NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de los Estados Financieros y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

k. Activos y pasivos financieros

La Sociedad mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

(i) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante, lo anterior, se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

(iii) Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

(iv) Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una

combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La Sociedad mide el equivalente de efectivo (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

(v) Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

de patrimonio la Sociedad ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

(vii) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio la Sociedad.

(viii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Sociedad mantiene únicamente pasivos financieros del tipo "medidos a costo amortizado".

(ix) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(x) Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

(xi) Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remediados a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros la Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados.

- I. Pasivos financieros** – Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.
- m. Estado de flujo de efectivo** – Para efectos de preparación del Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:
 - El efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo mantenido en caja, en cuentas corrientes bancarias y aquellas inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde su origen y cuyo riesgo de cambio en su valor es poco significativo.
 - Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
 - Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- Actividades de financiamiento: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.
- n. **Clasificación de saldos en corriente y no corriente** - En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corriente" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No corriente" los de vencimiento superior a dicho período.
- o. **Dividendo mínimo** - De acuerdo con el artículo 442 de la Ley 20.190, de Sociedades por Acciones en Chile, dispone que se introducen cambios a lo establecido en el párrafo 8 del Título VII del código de comercio, se establece que la sociedad debe pagar un dividendo por un monto fijo, determinado o determinable.

Los estatutos de la Sociedad indican en sus artículos vigésimo sexto y siguiente: La Junta Ordinaria de Accionistas determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones pagadas. La Junta podrá acordar no distribuir dividendos. Las utilidades líquidas de cada ejercicio después de absorbidas las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores que no se destine a dividendos se destinarán por la Junta a un fondo general para futuros dividendos o a otros fondos existentes o que acuerde crear. La Junta podrá acordar el reparto de uno o más dividendos y fijar sus fechas y su monto o recomendar al Administrador su determinación. El Administrador podrá bajo su responsabilidad, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiera pérdidas acumuladas. Para efectos de determinar la base de las utilidades a distribuir, no se eliminará el efecto en resultado originado por la valorización a valor razonable de las propiedades de inversión.

La parte de la utilidad líquida distribuable que no sea destinada por la Junta a dividendos que deban pagarse en el ejercicio podrán en cualquier tiempo ser capitalizadas previa reforma de los estatutos, emitiéndose acciones liberadas.

Al cierre de los presentes Estados Financieros no se ha realizado provisión de dividendos mínimos, debido a que la Sociedad presenta pérdidas al finalizar el ejercicio.

- p. **Medio ambiente** - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.
- q. **Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros** - Los ingresos de actividades ordinarias son registrados sobre la base devengada de acuerdo a lo establecido por la NIIF 15, el principio fundamental es que una entidad debe reconocer sus ingresos ordinarios de forma que la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes o contraparte se registre por un monto que refleje la contraprestación que la entidad espera que le corresponda a cambio de dichos bienes o servicios.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

El modelo se estructura en 5 pasos que deben seguirse:

- Identificar el contrato con el cliente.
- Identificar las obligaciones por separado del contrato.
- Determinar el precio de la transacción.
- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones.

Adicionalmente para los ingresos provenientes de arrendamientos, la Sociedad actúa como arrendador, y determina al comienzo del arrendamiento que corresponde a un arrendamiento operativo.

La Sociedad solo tiene arrendamientos operativos, por lo que reconoce el pago de los arrendamientos como ingreso de forma lineal.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorizar con fiabilidad, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de cada Sociedad.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinarios de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos. Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

Los ingresos de la explotación correspondientes al arrendamiento de departamentos, estacionamientos y bodegas se reconocen sobre base devengada.

Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

Los ingresos (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar, durante el período de devengo correspondiente.

- r. **Arrendamiento** - Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Sociedad distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Para clasificar cada arrendamiento, la Sociedad realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no era así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Sociedad considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Sociedad es un arrendador intermedio, contabiliza por separado sus intereses en el arrendamiento principal y los subarrendamientos. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que la Sociedad aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Sociedad aplica NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Sociedad aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. La Sociedad además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

La Sociedad reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de la explotación.

- s. Provisiones** - Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:
- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados;
 - A la fecha de los estados financieros es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación; y
 - La cuantía de estos recursos pueda medirse de manera fiable.
- t. Ganancia por acción** - El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto distribuido en la Sociedad en un ejercicio, entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

El beneficio diluido por acción se determina en forma similar al beneficio básico, pero en número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las operaciones sobre acciones, warrants y deuda convertible.

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
<i>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)</i>	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.

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

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 Sociedad 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-implementación)</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.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

<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.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Carmen SpA, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

- a) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024.
- b) Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre algunos ítems del estado financiero y sus notas al 31 de diciembre de 2025, con el objeto de mantener una adecuada comparabilidad respecto del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La Sociedad considera la gestión y control de riesgos de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos definidos sobre la calidad del servicio otorgado en la Administración de activos, como también para garantizar la continuidad de los negocios.

Los límites de riesgos tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la Administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Administración.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Dada la naturaleza del negocio de la Sociedad, los factores de riesgo a que se enfrenta son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

4.1 Riesgo de crédito

Este riesgo está asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Para la Sociedad este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo la Sociedad busca arrendatarios de menor riesgo de incumplimiento y con un prestigio probado. Además, se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario.
- ii) Todos los posibles contratos de arriendo deben seguir instancias de revisión.
- iii) Se realiza un monitoreo mensual por parte de la Administración de la Sociedad de las cuentas por cobrar y morosidad si la hubiera.

El riesgo de crédito de los activos y pasivos se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2025

	Hasta 90 días	Entre 91 y 365 días	Más de 365 días	Total
Activo	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	232.919	-	-	232.919
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	598.714	-	-	598.714
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	514	-	514

Al 31 de diciembre de 2025

	Hasta 90 días	Entre 91 y 365 días	Más de 365 días	Total
Pasivo	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	134.222	-	-	134.222
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	1.779.160	51.395.005	53.174.165

Al 31 de diciembre de 2024

	Hasta 90 días	Entre 91 y 365 días	Más de 365 días	Total
Activo	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	696.975	-	-	696.975
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	546.022	-	-	546.022
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2024

	Hasta 90 días	Entre 91 y 365 días	Más de 365 días	Total
Pasivo	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	128.277	-	-	128.277
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	1.568.350	49.698.650	51.266.999

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad.

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de financiamiento con plazos y montos flexibles, de manera de contar con los recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

El financiamiento de la Sociedad se realiza mediante inversión de sus socios vía títulos de deuda y mediante obligaciones crediticias con bancos y compañías de seguros.

Los instrumentos financieros en los que invierte la Sociedad son de renta fija, de mediano y al corto plazo (depósitos a la vista, fondos mutuos u otros instrumentos financieros de esta categoría).

Las políticas de cobranza exigen una adecuada gestión de la recolección de los dineros, de manera que los flujos esperados retornen de la manera dispuesta para hacer frente a todos los compromisos inmediatos.

La liquidez de los activos y pasivos financieros se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2025

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	232.919	-	-	-	232.919
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	598.714	-	-	-	598.714
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	514	-	-	514
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	831.633	514	-	-	832.147
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	613.291	-	-	613.291
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	134.222	-	-	-	134.222
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	1.779.160	51.395.005	-	53.174.165
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	16.730.591	-	16.730.591
Totales	134.222	2.392.451	68.125.596	-	70.652.269

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

En el presente ejercicio, el capital de trabajo es negativo, principalmente debido a cuentas por pagar a entidades relacionadas, las cuales no serán exigibles en el corto plazo. No se espera que estas condiciones cambien de manera significativa en el transcurso del tiempo.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2024

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	696.975	-	-	-	696.975
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	546.022	-	-	-	546.022
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	1.242.997	-	-	-	1.242.997
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	226.751	-	-	226.751
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	128.277	-	-	-	128.277
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	1.568.350	49.698.650	-	51.266.999
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	16.696.685	-	16.696.685
Totales	128.277	1.795.101	66.395.334	-	68.318.711

4.3 Riesgo operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla en la ejecución de los procesos de las actividades propias del negocio de la Sociedad.

Entre las actividades principales se deben considerar el rol del administrador del edificio de propiedad de la Sociedad. La gestión directa de operación, así como la gestión de arreglos de departamentos en cada una de las rotaciones, entre otras funciones, están a cargo de personal contratado por la Sociedad. Así mismo, los servicios de recaudación están a cargo de una empresa externa especializada.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, lucro cesante y de responsabilidad civil.

4.4 Riesgo de mercado

Este riesgo dice relación con la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de la Sociedad. Corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para su desempeño financiero. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.

- **Riesgo de precios**

Las variaciones de precios de arriendos de departamentos, estacionamientos o bodegas hacen que eventualmente el negocio se pueda ver afectado en sus resultados, sin embargo, y para mitigar el riesgo, es que la Administración al inicio del proyecto realiza un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto en función de los cambios de precios y velocidad de colocación de las unidades disponibles.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene deudas a largo plazo a tasas fijas sobre UF por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo. Lo anterior puede conllevar un riesgo de tipo de cambio de UF, la cual es gestionada y mitigada por sus ingresos recurrentes indexados a la variabilidad que presenta la unidad de fomento, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad y sus precios también se encuentran indexados a la UF.

- **Riesgo de vacancia**

Este riesgo se produce cuando en el mercado existe un exceso de oferta y/o una baja demanda por departamentos. Para mitigar este riesgo, la Sociedad tiene una estrategia dinámica de precios, lo cual permite tener mejores opciones para obtener una mayor tasa de ocupación y ofrece un mejor servicio al arrendatario.

- **Riesgo por valorización del inmueble**

El área responsable de realizar la valorización de los instrumentos a valor razonable es el área de Riesgo Financiero, departamento independiente de otras áreas dentro de la Sociedad. Para el caso de la valorización diaria de los instrumentos de deuda que componen la cartera se utilizan los precios entregados por un proveedor independiente de servicios de valorización de instrumentos.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La Sociedad ha efectuado juicios y estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- b) Valorizaciones por tasación de sus propiedades de inversión.
- c) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- d) Impuestos diferidos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de los presentes Estados Financieros.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Detalle	Moneda	31-12-2025	31-12-2024
		M\$	M\$
Banco	(a) Pesos	73.750	119.482
Fondos Mutuos	(b) Pesos	159.170	577.493
Total		232.919	696.975

El detalle del saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los fondos mutuos es el siguiente:

Detalle	31-12-2025			31-12-2024		
	Cuotas	Valor Cuota	M\$ Total	Cuotas	Valor Cuota	M\$ Total
Cuenta 1 - Capital Empresarial Serie A	101.318,62	1.570,98	159.170	380.220,17	1.516,44	576.582
Cuenta 2 - Capital Empresarial Serie A	-	-	-	600,53	1.516,44	911
Total			159.170			577.493

- (a) Bancos, corresponden a saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias que no poseen restricción alguna.
- (b) Los fondos mutuos, corresponden a fondos de renta fija en pesos, de única serie y son altamente liquidables, por lo que no exceden de 90 días. Los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva en Banchile Inversiones, no difieren significativamente a la fecha de cierre de los estados financieros.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Detalle		31-12-2025			31-12-2024		
		Valor Bruto M\$	Deterioro M\$	Valor Neto M\$	Valor Bruto M\$	Deterioro M\$	Valor Neto M\$
Deudores por ventas	(a)	417.776	(7.153)	410.623	363.344	(9.446)	353.898
Deudores varios	(b)	188.091	-	188.091	192.124	-	192.124
Total		605.867	(7.153)	598.714	555.468	(9.446)	546.022

- (a) El saldo corresponde a arriendos por cobrar devengados, netos de deterioro por incobrabilidad el cual ha sido determinado en base a la antigüedad de la deuda y el análisis de recuperabilidad realizado. Al 31 de diciembre de 2025 el detalle del deterioro determinado por tramos de días de morosidad es el siguiente:

Deuda Original	Crédito Impago	MONTO DEUDA INCOBRABLE			
		1-90 Días	91-180 Días	181-365 Días	>365 Días
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
7.153	7.153	738	1.282	4.296	837

- (b) El saldo de deudores varios corresponde principalmente a anticipo proveedores, fondos por rendir, documentos por cobrar y recaudación.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

a. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

a.1 Cuentas por cobrar:

Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Sara Rosa Dos SpA	Cuenta por cobrar mercantil	128	-
Metropolitana SpA	Cuenta por cobrar mercantil	386	-
		514	-

a.2 Cuentas por pagar:

Corriente:	Naturaleza de la transacción	UF	M\$	UF	M\$
Sara Rosa Dos	Cuenta por pagar mercantil	-	-	-	314
Inmobiliaria Santiago SpA	Cuenta por pagar mercantil	-	15.951	-	4.125
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	40.606,38	1.613.209	40.606,38	1.563.911
	Dividendo	-	150.000	-	-
Total		40.606,38	1.779.160	40.606,38	1.568.350

No Corriente:	Naturaleza de la transacción	UF	31-12-2025 M\$	UF	31-12-2024 M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	1.293.673,39	51.395.005	1.293.673,39	49.698.650
		1.293.673,39	51.395.005	1.293.673,39	49.698.650

La sociedad ha suscrito pagarés en UF con Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales principalmente para la adquisición de bienes inmuebles. El resumen de las condiciones de estos pagarés es el siguiente:

Sociedad	Centro de Costos	Nombre Pagaré	Fecha Inicio	Fecha Término	Capital inicial adeudado (UF)	Capital final adeudado (UF)*	Tasa Interés
Inmobiliaria Carmen SpA	001	Pagaré I	01-09-2017	01-10-2033	39.185,65	39.348,04	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	001	Pagaré II	11-10-2019	01-08-2029	217.126,43	217.477,15	1,92%
Inmobiliaria Carmen SpA	002	Pagaré I	01-09-2017	01-11-2045	82.040,35	82.380,33	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	005	Pagaré I	01-09-2017	01-04-2047	42.652,07	42.828,82	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	006	Pagaré I	01-09-2017	01-01-2048	37.200,50	39.862,18	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	006	Pagaré II	01-12-2017	01-12-2047	37.597,67	39.801,62	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	006	Pagaré III	01-09-2018	01-09-2048	11.325,00	11.558,53	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	006	Pagaré IV	11-10-2019	01-09-2029	252.560,56	252.968,51	1,92%
Inmobiliaria Carmen SpA	007	Pagaré I	01-09-2017	01-07-2048	15.386,20	16.960,04	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	007	Pagaré II	01-09-2018	01-12-2047	115.664,00	121.435,57	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	007	Pagaré III	01-12-2018	01-09-2048	12.426,00	12.888,63	5,00%
Inmobiliaria Carmen SpA	007	Pagaré IV	01-09-2019	01-07-2029	35.506,46	35.567,36	2,04%
Inmobiliaria Carmen SpA	007	Pagaré V	11-10-2019	01-08-2029	420.523,73	421.202,99	1,92%
		Total			1.319.194,62	1.334.279,78	

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

b. Transacción entre empresa relacionada con efecto en resultados

RUT	Nombre	Naturaleza de la transacción	31-12-2025		31-12-2024	
			Efecto en resultado		Efecto en resultado	
			Monto M\$	(cargo) / Abono M\$	Monto M\$	(cargo) / Abono M\$
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Reajuste	1.745.452	(1.745.452)	2.166.184	(2.166.184)
		Intereses	1.467.502	(1.467.502)	1.410.067	(1.410.067)

- c. **Administración y alta Dirección** - La Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2014 definió que la Sociedad sea administrada por Asset Administradora General de Fondos S.A.

La administradora cobrará trimestralmente el monto indicado en el Anexo B del contrato de prestación de servicios de administración, firmado con fecha 01 de enero del 2023.

- d. **Personal clave de la Administración** - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de Administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. La Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2014 al designar a Asset Administradora General de Fondos S.A. como administrador, define que, a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la Sociedad "INMOBILIARIA CARMEN SPA." todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.

Según lo acordado la sociedad Inmobiliaria Santiago SpA es la encargada de la administración financiera de la empresa, tal como consta en el contrato de Asesoría Inmobiliaria firmado con fecha 01 de septiembre del 2023.

- e. **Otras prestaciones** - La Sociedad no realizada pagos por conceptos distintos a dietas al Administrador de la Sociedad y a los mencionados a continuación.
- e.1 **Gastos en asesoría del administrador de la Sociedad** - Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen gastos en asesoría del administrador de la Sociedad.
- e.2 **Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores** - No existe alta dirección.
- e.3 **Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - No existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y su administrador.
- e.4 **Otras transacciones** - No existen otras transacciones entre la Sociedad y su administrador.
- e.5 **Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2025 y 2024, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes del administrador.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

e.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes -
Durante los años 2025 y 2024, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su administrador.

e.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su administrador.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS

El detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente:

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Crédito Sence	2.444	2.828
Total	2.444	2.828

10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los seguros anticipados es el siguiente:

Corriente	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Seguros anticipados (a)	54.768	-
Gastos anticipados (b)	1.542	-
Total	56.310	-

(a) Los seguros anticipados corresponden a pólizas de seguro contra incendio y responsabilidad civil, que fueron provisionadas y pagadas durante el año 2025, sin embargo, estas tienen vigencia de 18 meses.

Las pólizas estuvieron vigentes hasta el 15 de diciembre del 2024, por lo que fueron renovadas desde ese mismo día por 18 meses, quedando el reconocimiento del gasto proporcional a los 15 días en provisiones.

(b) Los gastos anticipados corresponden a factura por administradora de seguros, los cuales tienen vigencia de 18 meses.

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

a. El detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

Propiedades, plantas y equipos Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Equipos computacionales	21.030	34.372
Muebles y útiles	69.628	106.227
Instalaciones	40.021	59.234
Total	130.679	199.833

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo inicial M\$	Adiciones M\$	Depreciación del ejercicio M\$	Incrementos o (bajas) M\$	Cambios totales M\$	Total M\$
Al 31 de diciembre de 2025						
Detalle						
Equipos computacionales	34.372	-	(13.342)	-	(13.342)	21.030
Muebles y útiles	106.227	125	(36.724)	-	(36.599)	69.628
Instalaciones	59.234	-	(19.213)	-	(19.213)	40.021
Total	199.833	125	(69.279)	-	(69.154)	130.679
Al 31 de diciembre de 2024						
Detalle						
Equipos computacionales	45.336	2.091	(13.055)	-	(10.964)	34.372
Muebles y útiles	139.330	7.514	(40.617)	-	(33.103)	106.227
Instalaciones	81.140	-	(21.906)	-	(21.906)	59.234
Total	265.806	9.605	(75.578)	-	(65.973)	199.833

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Sociedad reconoce como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotados en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor razonable, conforme a las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1 letra h.

a. El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Tipo de bien raíz	País - Tasación	Tipo de renta	Valorización al cierre	
			31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Edificio Santa Isabel	Chile - Nivel 3	Arriendo	23.216.730	22.655.860
Edificio Carmen	Chile - Nivel 3	Arriendo	19.194.183	19.106.407
Edificio Maule	Chile - Nivel 3	Arriendo	12.141.979	11.263.096
Edificio Santa Elena	Chile - Nivel 3	Arriendo	20.447.176	19.928.556
Edificio Morandé	Chile - Nivel 3	Arriendo	31.667.991	29.315.468
Totales			106.668.058	102.269.387

b. Los movimientos ocurridos al costo y valor razonable son los siguientes:

	Saldo inicial M\$	Incrementos por valor razonable(*) M\$	Adiciones (**) M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2025					
Tipo de bien raíz					
Edificio	102.269.387	4.311.135	87.536	-	106.668.058
Al 31 de diciembre de 2024					
Tipo de bien raíz					
Edificio	97.322.904	4.739.694	206.789	-	102.269.387

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(*) Debido a que se realizan tasaciones, este monto es registrado en resultados, imputado en el rubro ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor razonable de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable.

(**) Las adiciones corresponden a la adquisición de edificios y compras relacionadas a la mejora de los edificios en régimen.

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el resumen de Otros Pasivos Financieros es el siguiente:

	31-12-2025		31-12-2024	
	Corriente M\$	No Corriente	Corriente M\$	No Corriente
Crédito Hipotecario	613.063	16.730.592	226.751	16.696.685
Tarjeta Crédito	228	-	-	-
Totales	613.291	16.730.592	226.751	16.696.685

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de Otros Pasivos Financieros Corrientes es el siguiente:

a) Crédito Hipotecario:

Al 31 de diciembre de 2025 Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Carmen	Mutuo Hipotecario Metlife	361 meses	Fija	23.641,63	939.272	(13.065,51)	(519.066)	10.576,12	420.206
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Maule	Mutuo Hipotecario Security	361 meses	Fija	10.718,25	425.843	(5.864,53)	(232.986)	4.853,72	192.857
Al 31 de diciembre de 2024 Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Carmen	Mutuo Hipotecario Metlife	361 meses	Fija	14.477,56	556.205	(13.260,19)	(509.413)	1.217,37	46.792
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Maule	Mutuo Hipotecario Security	361 meses	Fija	10.718,25	411.778	(6.034,34)	(231.819)	4.683,91	179.959

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de Otros Pasivos Financieros No Corrientes es el siguiente:

a) Crédito Hipotecario:

Al 31 de diciembre de 2025 Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Carmen	Mutuo Hipotecario Metlife	361 meses	Fija	426.154,16	16.930.236	(138.797,04)	(5.514.123)	287.357,13	11.416.113
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Maule	Mutuo Hipotecario Security	361 meses	Fija	201.173,31	7.992.205	(67.401,56)	(2.677.726)	133.771,75	5.314.479
Al 31 de diciembre de 2024 Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Carmen	Mutuo Hipotecario Metlife	361 meses	Fija	448.682,14	17.236.883	(151.862,54)	(5.834.056)	296.819,59	11.402.826
Mutuo hipotecario adquirido - Edificio Maule	Mutuo Hipotecario Security	361 meses	Fija	211.067,08	8.108.499	(73.266,08)	(2.814.640)	137.801,00	5.293.858

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025		1 a 30 días	31 a 90 días	91 a 365 días	Total
Corriente:		M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores	(a)	36.580	-	-	36.580
Honorarios	(b)	-	-	-	-
Cuentas por pagar previsionales	(c)	9.267	-	-	9.267
Cuentas por pagar retenciones	(d)	88.438	-	-	88.438
Otras cuentas por pagar	(e)	(63)	-	-	(63)
		<u>134.222</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134.222</u>
Al 31 de diciembre de 2024		1 a 30 días	31 a 90 días	91 a 365 días	Total
Corriente:		M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores	(a)	29.527	-	-	29.527
Honorarios	(b)	-	-	-	-
Cuentas por pagar previsionales	(c)	-	-	-	-
Cuentas por pagar retenciones	(d)	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	(e)	98.750	-	-	98.750
		<u>128.277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128.277</u>

- (a) El período medio para el pago a proveedores comerciales es de 30 días y su valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.
- (b) Los honorarios comprenden boletas recibidas y que el periodo de pago considerado es de 30 días.
- (c) Las cuentas por pagar previsionales corresponden a saldos por pagar al 31 de diciembre de 2025.
- (d) Las cuentas por pagar retenciones incluyen los saldos de Impuesto Único a los Trabajadores e Impuesto de Segunda Categoría por pagar al 31 de diciembre de 2025.
- (e) En otras cuentas por pagar se ha incluido la provisión de gastos correspondientes al periodo 2025 que fueron facturados posterior a la fecha de cierre.

15. OTRAS PROVISIONES

- a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle es el siguiente:

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Corriente:		
Provisión Municipales	5.183	250
Provisión Asesorías	110.072	103.900
Provisión Seguros	1.601	4.723
Otras Provisiones	1.285	19.600
	<u>118.142</u>	<u>128.473</u>

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2025				
Provisión de gastos	<u>128.473</u>	<u>804.742</u>	<u>(815.073)</u>	<u>118.142</u>
Al 31 de diciembre de 2024				
Provisión de gastos	<u>124.964</u>	<u>976.732</u>	<u>(973.223)</u>	<u>128.473</u>

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle es el siguiente:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Corriente:		
Provisión de vacaciones	<u>13.305</u>	<u>21.321</u>

b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2025				
Provisión de vacaciones	<u>21.321</u>	<u>231.875</u>	<u>(239.891)</u>	<u>13.305</u>
Al 31 de diciembre de 2024				
Provisión de vacaciones	<u>20.723</u>	<u>223.912</u>	<u>(223.314)</u>	<u>21.321</u>

17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA

a. **Activos y pasivos por impuestos diferidos:** El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Diferencia entre activo fijo tributario y financiero	6.304	10.206
Provisión de vacaciones	3.592	5.757
Provisión por arriendos anticipados	221.116	187.663
Provisión fondos mutuos	(26)	(371)
Provisión por pérdida tributaria	6.690.483	5.718.094
Diferencia entre propiedad de inversión	(15.967.653)	(14.280.300)
Provisión estimación deudores incobrables	1.931	2.549
Gasto Anticipado	(416)	0
Total activo (pasivo) por impuestos diferidos	<u>(9.044.669)</u>	<u>(8.356.402)</u>

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- b. **Impuesto a la renta reconocido en resultados:** Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la composición del impuesto a la renta reconocido en resultados se detalla a continuación:

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	-	-
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	-
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	(688.268)	(625.441)
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	(688.268)	(625.441)
Ingreso por impuesto a las ganancias	(688.268)	(625.441)

- c. **Conciliación de la tasa efectiva:** El cargo total del año se puede reconciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Utilidad (pérdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	3.254.034	3.028.438
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(878.589)	(817.678)
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	190.321	192.237
Impuesto a la renta por tasa efectiva	(688.268)	(625.441)
Ingreso por impuesto a las ganancias	(688.268)	(625.441)
%	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	(6)	(6,35)
Tasa impositiva efectiva	21	20,65

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle es el siguiente:

- a) Garantías de arriendo:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Garantías de arriendo		
Edificio Santa Isabel	59.228	62.653
Edificio Carmen	51.371	52.141
Edificio Maule	31.936	33.728
Edificio Santa Elena	56.045	57.379
Edificio Morandé	74.557	75.947
Total	273.137	281.848

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	31-12-2025		31-12-2024	
	UF	M\$	UF	M\$
Garantías de arriendo de locales comerciales				
Edificio Carmen	-	3.187	106,00	3.882
Edificio Morandé	-	595	15,10	580
Total	-	3.782	121,10	4.462

b) Devoluciones de garantías:

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Devoluciones de garantías		
Edificio Santa Isabel	282	63
Edificio Carmen	-	77
Edificio Santa Elena	97	(161)
Edificio Morandé	17	1.067
Total	396	1.046

c) Arriendos anticipados:

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Arriendos anticipados		
Edificio Santa Isabel	146.207	123.644
Edificio Carmen	151.214	129.074
Edificio Maule	132.130	113.409
Edificio Santa Elena	164.132	135.008
Edificio Morandé	225.264	193.914
Total	818.947	695.049

19. PATRIMONIO NETO

a. **Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Nombre accionista	31-12-2025		31-12-2024	
	Acciones N°	Participación %	Acciones N°	Participación %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	641.503	100	594.479	100

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- b. **Capital** – La composición del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

2025	Capital Emitido	Capital suscrito y pagado	Capital por enterar
Nombre accionista	M\$	M\$	M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	8.407.250	6.644.789	1.762.461

2024	Capital Emitido	Capital suscrito y pagado	Capital por enterar
Nombre accionista	M\$	M\$	M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	8.407.250	5.944.789	2.462.461

El detalle del capital suscrito y pagado durante el año 2025 es el siguiente:

b.1. Aportes de Capital

Con fecha 30 de septiembre de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$700.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 11 de diciembre de 2014.

El detalle del capital suscrito y pagado durante el año 2024 es el siguiente:

b.1. Aportes de Capital

Con fecha 16 de septiembre de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$138.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 11 de diciembre de 2014.

Con fecha 27 de noviembre de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$116.843.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 11 de diciembre de 2014.

- c. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2025, el capital suscrito y pagado asciende a M\$6.644.789.- correspondiente a 667.748 acciones. Al 31 de diciembre de 2024, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 5.944.789.- correspondiente a 594.479 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.
- d. **Capital emitido** - El capital emitido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es de M\$6.644.789.-, dividido en 667.748 acciones y al 31 de diciembre de 2024 es de M\$5.944.789.-, dividido en 594.479 acciones.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- e. **Resultados retenidos** - El movimiento de la reserva por resultados retenidos es el siguiente:

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo inicial	19.962.944	18.347.947
Resultado del año	2.565.766	2.402.997
Dividendos definitivos	(2.258.509)	(788.000)
Dividendos por pagar	(150.000)	-
Resultados retenidos total	20.120.202	19.962.944

- f. **Dividendos definitivos** - Los dividendos distribuidos durante el año 2025 son los siguientes:

- Con fecha 30 de junio de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$250.000.-
- Con fecha 07 de julio de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$700.000.-
- Con fecha 31 de agosto de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$300.000.-
- Con fecha 30 de noviembre de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$708.509.-
- Con fecha 30 de noviembre de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$300.000.-
- Con fecha 31 de diciembre de 2025 se anunciaron dividendos por un monto de M\$150.000.-

Los dividendos distribuidos durante el año 2024 son los siguientes:

- Con fecha 31 de enero de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$80.000.-
- Con fecha 28 de marzo de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$130.000.-
- Con fecha 30 de abril de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$13.000.-
- Con fecha 31 de mayo de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$240.000.-
- Con fecha 31 de julio de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$180.000.-
- Con fecha 30 de agosto de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$100.000.-
- Con fecha 30 de septiembre de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$45.000.-

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- d. **Ganancias por acción** - El resultado por acción se ha obtenido dividiendo el resultado del ejercicio por el número de acciones ordinarias en circulación durante los períodos informados.

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	2.565.766	2.402.997
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	2.565.766	2.402.997
Número de acciones	664.479	594.479
Ganancias básicas por acción en \$	3.861	4.042
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	2.565.766	2.402.997
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	2.565.766	2.402.997
Promedio ponderado de números de acciones, básico	664.479	594.479
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	664.479	594.479
Ganancias diluidas por acción en \$	3.861	4.042

20. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle es el siguiente:

- a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Arriendos	6.165.419	6.047.100
Liquidación de garantías de arriendo	158.705	187.836
Otros ingresos (*)	339.650	310.852
Total ingresos de actividades ordinarias	6.663.774	6.545.788

(*) Corresponde a ingresos distintos a cuotas de arriendo

- b) Costo de ventas:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Administración de los edificios	(520.952)	(538.513)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	(2.142.339)	(2.135.348)
Total costo de ventas	(2.663.291)	(2.673.861)

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

c) Gasto de administración:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Honorarios	(449.023)	(475.666)
Depreciación y amortización	(69.279)	(75.578)
Otros gastos	(24.494)	(32.130)
Total gastos de administración	(542.796)	(583.374)

d) Costos financieros

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Intereses financieros	(2.224.547)	(2.143.128)
Comisiones y gastos bancarios	(2.853)	(3.259)
Total costos financieros	(2.227.400)	(2.146.386)

e) Resultados por unidades de reajustes

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Reajuste valor UF	(2.317.671)	(2.879.799)
Reajuste Art. 72	-	1.122
Reajuste remanente crédito fiscal	157	1.927
Total resultado por unidades de reajuste	(2.317.514)	(2.876.750)

f) Otras ganancias

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Otras ganancias (pérdidas)	(1.797)	(258)
Tota otras ganancias (pérdidas)	(1.797)	(258)

Los resultados por unidades de reajustes corresponden a la actualización de los créditos financieros que mantiene la Sociedad, los cuales se encuentran expresados en Unidades de Fomento.

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

21. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables de las propiedades de inversión se basan inicialmente al costo de adquisición y posteriormente a valor de mercado, que se determina mediante la valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada. Como política interna la empresa ha establecido ciertos criterios para el proceso de tasación, los cuales se indican a continuación:

- Las propiedades de inversión serán tasadas una vez al año y en los meses de junio, septiembre y diciembre.
- La elección de los tasadores se realizará por asamblea del fondo de inversión y constará de dos empresas externas.
- El valor razonable que se determinará y que será usado en los estados financieros corresponderá al promedio simple de los valores entregados por las dos empresas externas.

Metodología de Valorización – Método de Flujos Descontados

El valor del inmueble tasado es resultante del valor presente de los flujos descontados, más el valor residual del activo mismo.

Los flujos, corresponden a los ingresos por arriendo de los departamentos menos los costos asociados. Estos, se proyectan a futuro y se descuentan según la tasa determinada por el tasador.

Al final del período, se considera un valor residual del inmueble, que también se descuenta.

La suma de ambos valores da como resultado el valor del inmueble.

22. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Garantías directas:

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (M\$)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Santa Isabel	100% del valor del edificio M\$ 23.216.730	21,56%	-	-
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen	100% del valor del edificio M\$ 19.194.183	17,82%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule	100% del valor del edificio M\$ 12.141.979	11,27%	Primera Hipoteca	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Santa Elena	100% del valor del edificio M\$ 20.447.176	18,99%	-	-
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Morandé	100% del valor del edificio M\$ 31.667.991	29,41%	-	-

INMOBILIARIA CARMEN SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

23. MEDIO AMBIENTE

Inmobiliaria Carmen SpA es una sociedad que invierte en bienes inmuebles, por lo cual no realiza gastos ni investigaciones en esta área.

24. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 la Sociedad no presenta contingencias.

La Sociedad ha constituido hipotecas de primer grado con cláusula de garantía general y prohibiciones sobre los inmuebles financiados mediante créditos bancarios y mutuos hipotecarios con bancos y compañías de seguros. Estas garantías han sido otorgadas en favor de las respectivas entidades financieras y aseguradoras como respaldo de las obligaciones crediticias vigentes, conforme a los términos y condiciones establecidos en los contratos respectivos.

25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los Estados Financieros no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes Estados Financieros.

* * * * *