

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

(Con el Informe del Auditor Independiente)

INMOBILIARIA SANTIAGO 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 Santiago SpA.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 Santiago 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 SANTIAGO SPA

Santiago, Chile al 31 de diciembre de 2025 y 2024

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

Estados Financieros por el ejercicio terminado
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 Flujo de Efectivo – Método Directo
Notas a Los Estados Financieros
\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

ESTADO 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	718.835	859.428
Otros activos financieros	7	-	58.160
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	4.261.773	4.340.916
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	80.991	1.412.163
Activos por impuestos	10	13.400	26.201
Otros activos no financieros	11	192.852	-
Total Activos Corrientes		5.267.851	6.696.868
Activos No Corrientes:			
Propiedades, planta y equipo	12	2.086.800	2.598.328
Propiedades de inversión	13	335.212.392	320.631.847
Activos intangibles distintos de la plusvalía		6.672	12.372
Activos por impuestos diferidos	18	-	-
Total Activos No Corrientes		337.305.864	323.242.547
TOTAL ACTIVOS		342.573.715	329.939.415
Pasivos Corrientes:			
Otros pasivos financieros corrientes	14	717.235	675.398
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	257.804	331.076
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	5.452.178	5.370.091
Otras provisiones	16	515.183	666.941
Provisiones por beneficios a los empleados	17	155.421	167.689
Otros pasivos no financieros	19	2.643.995	2.244.229
Total Pasivos Corrientes		9.741.816	9.455.424
Pasivos No Corrientes:			
Otros pasivos financieros no corrientes	14	169.306.076	163.717.920
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	90.471.458	87.513.148
Pasivos por impuestos diferidos	18	898.964	599.330
Total Pasivos No Corrientes:		260.676.498	251.830.398
TOTAL PASIVOS		270.418.314	261.285.822
Patrimonio:			
Capital pagado	20	70.342.907	69.908.907
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	1.812.494	(1.255.314)
Total Patrimonio		72.155.401	68.653.593
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		342.573.715	329.939.415

Las notas adjuntas N°1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL 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	21	22.799.661	18.480.702
Costo de ventas	21	(10.238.465)	(9.313.821)
Margen bruto		12.561.196	9.166.881
Gasto de administración	21	(2.492.654)	(2.850.854)
Otras ganancias (pérdidas)		(6.745)	(135.120)
Ingresos financieros		23.878	200.890
Costos financieros	21	(12.639.505)	(12.473.265)
Ganancias (pérdidas) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13	14.575.018	9.808.483
Diferencias de cambio		-	-
Resultado por unidades de reajuste	21	(8.659.013)	(10.383.295)
Total gastos de operación		(9.199.021)	(15.833.161)
Otras ganancias (pérdidas)		-	-
Total gastos no operacionales		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		3.362.175	(6.666.279)
Gastos por impuestos diferidos		-	-
Resultado por impuestos a las ganancias	18	(299.634)	2.673.384
Resultado del ejercicio		3.062.541	(3.992.895)
Otros resultados integrales		-	-
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		3.062.541	(3.992.895)

Las notas adjuntas N°1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO POR EL AÑO TERMINADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Nota N°	Capital Pagado M\$	Resultados Acumulados M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo Inicial al 01-01-2025		69.908.907	(1.255.314)	68.653.593
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	20	434.000	5.267	439.267
Resultado del ejercicio		-	3.062.541	3.062.541
Reparto de dividendos	20	-	-	-
Total al 31-12-2025		70.342.907	1.812.494	72.155.401

		Capital Pagado	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo Inicial al 01-01-2024		90.131.906	10.618.902	100.750.808
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	20	(20.222.999)	(1.853.539)	(22.076.538)
Resultado del ejercicio		-	(3.992.895)	(3.992.895)
Reparto de dividendos	20	-	(6.027.782)	(6.027.782)
Total al 31-12-2024		69.908.907	(1.255.314)	68.653.593

Las notas adjuntas N°1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO POR EL EJERCICIO TERMINADO
Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de operación			
Otros cobros por actividades de operación		24.934.820	22.232.424
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(9.095.645)	75.059.418
Pagos a y por cuenta de los empleados		(4.207.031)	(4.048.962)
Recuperación de impuestos		-	21.693.254
Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de operación		11.632.144	114.936.133
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	12	(15.235)	(57.404.386)
Adquisición de propiedades de inversión	13	(5.528)	(36.160.446)
Intereses recibidos		23.878	200.890
Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión		3.115	(93.363.941)
Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	20	434.000	979.868
Préstamos de entidades relacionadas		330.000	-
Préstamo a entidades relacionadas		-	1.510
Pagos de préstamo a entidades relacionadas		(330.000)	-
Intereses pagados		(3.987.375)	(9.067.992)
Dividendos pagados	20	-	(7.325.200)
Pago préstamos		(8.222.478)	(6.592.454)
Flujos de efectivo netos procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación		(11.775.853)	(22.004.268)
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		(140.594)	(432.076)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		859.429	1.291.505
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		718.835	859.429

Las notas adjuntas N°1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

CONTENIDO	ÍNDICE	PÁG.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD		2
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES		2
2.1. Principales políticas contables		2
2.2. Nuevos pronunciamientos contables		16
2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas		17
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES		17
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO		17
4.1. Riesgo de crédito		18
4.2. Riesgo de liquidez		18
4.3. Riesgo operacional		19
4.4. Riesgo de mercado		20
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES		21
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		21
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		22
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR		22
9. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS		22
10. ACTIVOS POR IMPUESTOS		24
11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS		25
12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		25
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN		26
14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS		27
15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR		28
16. OTRAS PROVISIONES		29
17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS		29
18. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA		30
19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		31
20. PATRIMONIO NETO		32
21. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES		35
22. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE		36
23. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES		37
24. MEDIO AMBIENTE		38
25. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y REESTRICCIONES		38
26. HECHOS POSTERIORES		38

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Santiago SpA se constituyó como sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 29 de diciembre de 2016 en la Notaría de Don Eduardo Diez Morello.

El objeto de la Sociedad es la compra y venta de bienes raíces, principalmente de aquellos destinados a la habitación; dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento y en general a cualquier título el uso y goce de bienes raíces y percibir los frutos que de ello se deriven; y administrar bienes raíces. 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.

La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte 615, oficina 1801, Las Condes, Santiago, Chile.

La Sociedad inició sus actividades con fecha 3 de marzo de 2017.

Con fecha 30 de abril de 2024 según Junta Extraordinaria de Accionistas, se decidió que la sociedad se dividiera constituyendo una nueva sociedad Metropolitana SpA, mediante escritura pública con fecha de 30 de abril de 2024 en la Notaría de Don Patricio Guillermo Corominas Mellado.

El total de activos, pasivos y patrimonio traspasados a Metropolitana SpA son:

Fecha Creación Metropolitana SpA	30-04-2024
	\$
Total Activos	82.717.146.478
Total Pasivos	60.955.549.226
Total Patrimonio	21.761.597.252

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 períodos** - Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria Santiago 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere NIIF, 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- 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.

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.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Sociedad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

- 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 estimadas de amortización utilizadas	Vida útil mínima años
Equipos computacionales	6
Muebles y útiles	7
Equipos telefónicos	7
Enseres departamentos	7
Herramientas	3

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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. Intangibles distintos de la plusvalía** - De acuerdo a NIC 38, los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo en el reconocimiento inicial. Después de su reconocimiento inicial, los activos intangibles son registrados al costo, menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo costos de desarrollo capitalizados, no son capitalizados y el gasto es reflejado en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el gasto es incurrido.

Las vidas útiles de los activos intangibles son de 3 a 6 años. Los activos intangibles con vidas útiles finitas son amortizados linealmente durante la vida útil económica y su deterioro es evaluado cada vez que hay una indicación de que el activo intangible puede estar deteriorado. Los cambios esperados en la vida útil o beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas finitas es reconocido en el estado de resultados dentro de gastos de administración.

Los activos intangibles con vidas útiles indefinidas no son amortizados, pero sí se realiza una prueba de deterioro anual, individualmente o por unidad generadora de efectivo. La vida útil de un activo intangible con una vida indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable. Si no es así, el cambio en la evaluación de vida útil de indefinido a finita es realizado en base prospectiva. La Sociedad no presenta activos intangibles con vida útil indefinida.

Las utilidades o pérdidas que surgen del reconocimiento de un activo intangible son medidas como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor libro del activo y son reconocidas en el estado de resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas.

Identificación de vidas útiles estimadas de amortización utilizadas	Vida útil mínima años
Plataforma Comercial	5

- i. 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.

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 como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, mediante el uso

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

de tasaciones por flujos cuyos beneficios o pérdidas derivados de sus variaciones se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

j. 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 solamente 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.

k. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

k.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.

k.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.

I. 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.

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- 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.

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).

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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.

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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.

- m. 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.
- n. 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.
 - Actividades de financiamiento: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- o. 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.
- p. 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 resultados originado por la valorización a valor razonable de las propiedades de inversión.

La parte de la utilidad líquida distribuible 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.

- q. 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.
- r. 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 SANTIAGO 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 se reconocen sobre base devengada. Además de la renta de los inmuebles se considera como parte de los ingresos el aumento de valor los mismos. Este reajuste se sustenta en el cambio en el valor de la UF.

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.

- S. 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 SANTIAGO 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 ingresos de la explotación.

- t. 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.

- u. 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 SANTIAGO 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 son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<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 aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad o Grupo 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 SANTIAGO 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 Santiago 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 SANTIAGO 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	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	718.835	-	-	-	718.835
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.261.773	-	-	-	4.261.773
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	78.555	-	-	78.555
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	4.980.608	78.555	-	-	5.059.163
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	717.235	-	-	717.235
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pa	257.804	-	-	-	257.804
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	5.452.178	90.471.458	-	95.923.636
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	169.306.076	-	169.306.076
Totales	257.804	6.169.413	259.777.534	-	266.204.751
Al 31 de diciembre de 2024					
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	859.428	-	-	-	859.428
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.340.916	-	-	-	4.340.916
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	1.412.163	-	-	1.412.163
Otros activos financieros	58.160	-	-	-	58.160
Totales	5.258.504	1.412.163	-	-	6.670.667
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	675.398	-	-	675.398
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pa	331.076	-	-	-	331.076
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	5.370.091	87.513.148	-	92.883.239
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	163.717.920	-	163.717.920
Totales	331.076	6.045.489	251.231.068	-	257.607.633

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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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	718.836	-	-	-	718.836
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.261.773	-	-	-	4.261.773
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	78.555	-	-	78.555
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	4.980.609	78.555	-	-	5.059.164
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	717.235	-	-	717.235
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	257.804	-	-	-	257.804
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	5.452.178	90.471.458	-	95.923.636
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	169.306.076	-	169.306.076
Totales	257.804	6.169.413	259.777.534	-	266.204.751

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.

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	859.428	-	-	-	859.428
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.340.916	-	-	-	4.340.916
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	1.412.163	-	-	1.412.163
Otros activos financieros	58.160	-	-	-	58.160
Totales	5.258.504	1.412.163	-	-	6.670.667
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	675.398	-	-	675.398
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	331.076	-	-	-	331.076
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	5.370.091	87.513.148	-	92.883.239
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	163.717.920	-	163.717.920
Totales	331.076	6.045.489	251.231.068	-	257.607.633

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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

Al ser su negocio principal el inmobiliario, ya sea de compraventa, arrendamiento o desarrollo, es que la Sociedad podría estar expuesta a algunos riesgos de mercado que se detallan a continuación:

- **Riesgo de precios**

Las variaciones de precios de arriendos de departamentos 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.

- **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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

• 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:

- El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- Valorizaciones por tasación de sus propiedades de inversión.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- 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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

Detalle	Moneda	31-12-2025	31-12-2024
		M\$	M\$
Banco	Pesos	306.044	345.214
Fondos Mutuos	Pesos	412.791	514.214
Total		718.835	859.428

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	Total	Cuotas	Valor Cuota	Total
Cuenta 1 - Capital Empresarial Serie P	48,58	1.443,90	70	48,58	1.374,63	67
Cuenta 1 - Capital Financiero Serie A	-	-	-	-	-	-
Cuenta 2 - Capital Financiero Serie P1	126.241,07	1.155,57	145.880	317.250,03	1.109,68	352.047
Cuenta 3 - Capital Financiero Serie P	-	-	-	-	-	-
Cuenta 3 - Capital Empresarial Serie A	169.855,87	1.570,98	266.840	106.894,47	1.516,44	162.100
Total			412.790			514.214

- Bancos, corresponden a saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias que no poseen restricción alguna.
- 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 y no difieren significativamente a la fecha de cierre de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Depósitos a plazo	-	58.160
Total	-	58.160

Los depósitos a plazo corresponden a depósitos renovables automáticos con vencimiento mayor a 90 días, los cuales se encuentran registrados según su valor a la fecha de cierre de los estados financieros y son utilizados para el pago de las Propiedades de Inversión.

8. 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)	706.344	(40.894)	665.449	465.022	(31.513)	433.509
Impuestos por recuperar (b)	2.956.490	-	2.956.490	3.261.283	-	3.261.283
Deudores varios (c)	639.834	-	639.834	646.124	-	646.124
Total	4.302.668	(40.894)	4.261.773	4.372.429	- (31.513)	4.340.916

(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\$
40.894	40.894	3.088	6.654	26.913	4.239

(b) El saldo corresponde al valor por remanente de crédito fiscal acumulado al cierre del periodo.

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

9. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

a. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

a.1 Cuentas por cobrar:

Corriente:		31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
	Naturaleza de la transacción		
Inmobiliaria Carmen SpA	Cuenta por cobrar mercantil	15.951	5.325
Metropolitana SpA	Cuenta por cobrar mercantil	57.262	1.402.434
Sara Rosa Dos SpA	Cuenta por cobrar mercantil	7.778	4.404
Total		80.991	1.412.163

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

a.2 Cuentas por pagar:

Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2025		31-12-2024	
		UF	M\$	UF	M\$
Sara Rosa Dos SpA	Cuenta por pagar recaudación	-	230.177	-	181.703
	Cuenta por pagar mercantil	-	-	-	208
Metropolitana SpA	Cuenta por pagar mercantil	-	75	-	552.435
Fondo de Inversión Asset Rentas	Pagaré en UF	131.442,08	5.221.927	120.842,11	4.635.745
Total		131.442,08	5.452.179	120.842,11	5.370.091

No Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2025		31-12-2024	
		UF	M\$	UF	M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	2.277.274,20	90.471.458	2.277.998,15	87.513.148
Total		2.277.274,20	90.471.458	2.277.998,15	87.513.148

No existen deudas de dudoso cobro relativo a saldos pendientes que ameriten provisión ni gastos reconocidos por este concepto.

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 Santiago SpA	009	Pagaré I	01-12-2017	01-06-2050	85.294,70	107.938,67	5,00%
Inmobiliaria Santiago SpA	010	Pagaré I	08-06-2022	01-05-2032	397.407,35	430.971,02	5,05%
Inmobiliaria Santiago SpA	012	Pagaré I	01-12-2018	01-09-2048	60.918,00	72.821,70	5,00%
Inmobiliaria Santiago SpA	015	Pagaré I	01-09-2019	01-07-2029	79.206,11	92.064,73	2,04%
Inmobiliaria Santiago SpA	015	Pagaré II	30-09-2022	01-08-2032	589.105,05	636.395,50	5,57%
Inmobiliaria Santiago SpA	016	Pagaré I	21-01-2021	01-11-2030	76.820,64	82.698,39	3,30%
Inmobiliaria Santiago SpA	017	Pagaré I	01-09-2019	01-07-2029	76.828,59	89.073,80	2,04%
Inmobiliaria Santiago SpA	017	Pagaré II	07-08-2020	01-08-2030	73.000,00	82.899,80	3,53%
Inmobiliaria Santiago SpA	017	Pagaré III	12-07-2022	01-06-2032	506.728,84	549.903,73	5,68%
Inmobiliaria Santiago SpA	018	Pagaré I	21-01-2021	01-11-2030	84.480,00	90.916,65	3,30%
Inmobiliaria Santiago SpA	019	Pagaré I	30-12-2019	01-11-2029	50.400,00	51.703,26	3,36%
Inmobiliaria Santiago SpA	024	Pagaré I	13-09-2021	01-08-2031	114.602,00	121.329,03	3,68%
Total					2.194.791,28	2.408.716,28	

(*) Corresponde al monto adeudado al 31 de diciembre 2025.

b. Transacción entre empresas relacionadas con efecto en resultados

RUT	Nombre	Naturaleza de la transacción	31-12-2025		31-12-2024	
			Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Reajuste	3.143.899	(3.143.899)	4.740.052	(4.740.052)
		Intereses	3.575.725	(3.575.725)	3.987.932	(3.987.932)

c. Administración y alta Dirección - La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2016 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- 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 General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2016 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 Santiago SpA". todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.

Rut	Nombre	Naturaleza de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado
-	Remuneración Gerencia	Remuneración y compensación	2.470.560	(2.470.560)

e. Otras prestaciones

- e.1 Gastos en asesoría del Administrador de la Sociedad** - Durante el ejercicio terminado 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.
- 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.

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS

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

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Crédito Sence	13.400	26.201
Total	13.400	26.201

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los seguros anticipados es el siguiente:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Corriente:		
Seguros anticipados (a)	188.595	-
Gastos anticipados (b)	4.257	-
Total	192.852	-

- (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.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Equipos computacionales	82.710	97.245
Muebles y útiles	1.988.490	2.480.115
Equipos telefónicos	-	17
Enseres departamentos	15.047	19.255
Herramientas	553	1.696
Plataforma Comercial	6.672	12.372
Total	2.093.472	2.610.700

- b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo inicial M\$	Adiciones M\$	Depreciación/A mortización del ejercicio M\$	Incrementos o bajas (*) M\$	Cambios totales M\$	Total M\$
Al 31 de diciembre de 2025						
Equipos computacionales	97.245	11.870	(26.405)	-	(14.535)	82.710
Muebles y útiles	2.480.115	3.365	(494.990)	-	(491.625)	1.988.490
Equipos telefónicos	17	-	(17)	-	(17)	-
Enseres departamentos	19.255	-	(4.208)	-	(4.208)	15.047
Herramientas	1.696	-	(1.143)	-	(1.143)	553
Plataforma Comercial	12.372	-	(5.700)	-	(5.700)	6.672
Total	2.610.700	15.235	(532.463)	-	(517.228)	2.093.472
			-0			
Al 31 de diciembre de 2024						
Equipos computacionales	106.006	25.218	(24.073)	(9.906)	(8.761)	97.245
Muebles y útiles	3.260.378	275.579	(509.877)	(545.965)	(780.263)	2.480.115
Equipos telefónicos	90	-	(73)	-	(73)	17
Enseres departamentos	23.463	-	(4.208)	-	(4.208)	19.255
Herramientas	3.041	-	(1.345)	-	(1.345)	1.696
Plataforma Comercial	18.072	-	(5.700)	-	(5.700)	12.372
Total	3.411.050	300.797	(545.276)	(555.871)	(800.350)	2.610.700

(*) Dada la división ocurrida el 30 de abril de 2024, parte de las Propiedades, Planta y Equipo fueron traspasadas a la Sociedad Metropolitana SpA, por lo que se registraron bajas.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

13. 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 i.

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 Pedro Alarcón	Chile - Nivel 3	Arriendo	30.061.533	28.011.530
Edificio Abdón Cifuentes	Chile - Nivel 3	Arriendo	17.342.179	16.783.138
Edificio Juan Mitjans	Chile - Nivel 3	Arriendo	27.068.777	25.567.729
Edificio Paso El Roble	Chile - Nivel 3	Arriendo	56.330.199	52.231.769
Edificio Tocornal	Chile - Nivel 3	Arriendo	34.116.120	34.640.329
Edificio Inglaterra	Chile - Nivel 3	Arriendo	28.975.328	28.019.674
Edificio Los Avellanos	Chile - Nivel 3	Arriendo	27.881.091	24.703.699
Edificio María Auxiliadora	Chile - Nivel 3	Arriendo	31.082.044	28.704.450
Edificio José Ureta	Chile - Nivel 3	Arriendo	21.844.587	22.435.270
Edificio Libertad	Chile - Nivel 3	Arriendo	25.520.566	25.991.343
Edificio San Isidro	Chile - Nivel 3	Arriendo	12.845.281	12.570.439
Edificio Plaza Perú	Chile - Nivel 3	Arriendo	22.144.687	20.972.478
Totales			335.212.392	320.631.847

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

Tipo de bien raíz	Saldo inicial M\$	Incrementos por valor razonable (*) M\$	Adiciones (**) M\$	Otros movimientos (***) M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2025					
Edificio	<u>320.631.847</u>	<u>14.575.018</u>	<u>5.527</u>	<u>-</u>	<u>335.212.392</u>
Al 31 de diciembre de 2024					
Edificio	<u>301.867.996</u>	<u>9.808.483</u>	<u>58.518.919</u>	<u>(49.563.551)</u>	<u>320.631.847</u>

(*) 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 no financieros reclasificados medidos a valor razonable.

(**) Las adiciones corresponden a la adquisición de edificios y compras relacionadas a la mejora de los edificios que se encuentran operativos en su totalidad.

(***) Dada la división ocurrida el 30 de abril de 2024, los valores correspondientes a Edificio Santo Domingo y José Domingo Cañas fueron traspasados a la Sociedad Metropolitana SpA.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

14. 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	696.498	169.306.076	675.398	163.717.920
Tarjeta de Crédito	20.737	-	-	-
Totales	717.235	169.306.076	675.398	163.717.920

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\$
Pedro Alarcón	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	21.842,51	867.816	(20.162,32)	(801.008)	1.680,19	66.808
Juan Mitjans	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	20.504,83	814.670	(18.927,54)	(751.952)	1.577,29	62.718
Paso El Roble	Metlife Chile Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A	420 meses	Fija	53.147,70	2.111.593	(48.987,07)	(1.946.157)	4.160,63	165.436
Inglaterra	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	25.735,81	1.022.500	(23.756,13)	(943.783)	1.979,68	78.717
Los Avellanos	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	24.987,95	992.787	(23.065,74)	(916.355)	1.922,21	76.432
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	27.118,20	1.077.423	(25.032,19)	(994.478)	2.086,02	82.945
Libertad	BCI Asesoría Financiera S.A.	42 meses	Fija	35.114,80	1.395.134	(32.365,92)	(1.285.832)	2.748,89	109.302
Plaza Perú	Banco Security S.A.	60 meses	Fija	19.250,00	759.034	(17.743,06)	(704.895)	1.506,94	54.139
Totales				227.701,81	9.040.957	(210.039,96)	(8.344.460)	17.661,84	696.497

Al 31 de diciembre de 2024

Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Pedro Alarcón	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	21.843,00	839.154	(20.162,00)	(774.569)	1.681,00	64.585
Juan Mitjans	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	20.505,00	787.763	(18.928,00)	(727.133)	1.577,00	60.630
Paso El Roble	Metlife Chile Administradora de Muruos Hipotecarios S.A	420 meses	Fija	53.148,00	2.041.851	(48.987,00)	(1.881.921)	4.161,00	159.930
Inglaterra	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	25.736,00	988.729	(23.756,00)	(912.632)	1.980,00	76.097
Los Avellanos	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	24.988,00	959.997	(23.066,00)	(886.109)	1.922,00	73.888
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	27.118,00	1.041.838	(25.032,00)	(961.654)	2.086,00	80.184
Libertad	BCI Asesoría Financiera S.A.	42 meses	Fija	35.026,00	1.345.561	(32.366,00)	(1.243.391)	2.660,00	102.170
Plaza Perú	Banco Security S.A.	60 meses	Fija	19.250,00	739.543	(17.743,00)	(681.629)	1.507,00	57.914
Totales				227.614,00	8.744.436	(210.040,00)	(8.069.038)	17.574,00	675.398

b) Tarjeta de Crédito:

Concepto	Entidad Financiera	Moneda	31-12-2025		31-12-2024	
			USD	M\$	USD	M\$
Tarjeta de Crédito	Banco de Chile	Pesos	-	14.837	-	-
Tarjeta de Crédito	Banco de Chile	Dólares	6.475,23	5.900	-	-
Total Tarjeta Crédito			6.475,23	20.737	-	-

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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\$
Pedro Alarcón	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	745.916,95	29.633.759	(321.037,07)	(12.754.148)	424.879,89	16.879.611
Juan Mitjans	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	700.235,55	27.818.930	(301.376,13)	(11.973.059)	398.859,42	15.845.871
Paso El Roble	Metlife Chile Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A	420 meses	Fija	2.087.034,40	82.913.619	(1.065.039,67)	(42.311.853)	1.021.994,73	40.601.766
Inglaterra	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	630.431,48	25.045.757	(144.516,48)	(5.741.345)	485.915,00	19.304.412
Los Avellanos	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	550.154,50	21.856.516	(96.107,26)	(3.818.145)	454.047,24	18.038.371
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	679.828,28	27.008.190	(168.967,28)	(6.712.725)	510.861,00	20.295.465
Libertad	BCI Asesoría Financiera S.A.	42 meses	Fija	634.586,22	25.210.816	(19.508,22)	(775.022)	615.078,00	24.435.794
Plaza Perú	Banco Security S.A.	60 meses	Fija	392.875,00	15.608.122	(42.875,00)	(1.703.336)	350.000,00	13.904.786
Totales				6.421.062,38	255.095.709	(2.159.427,11)	(85.789.633)	4.261.635,27	169.306.076

Al 31 de diciembre de 2024

Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Pedro Alarcón	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	764.399,00	29.365.682	(339.519,00)	(13.043.203)	424.880,00	16.322.479
Juan Mitjans	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	717.586,00	27.567.271	(318.726,00)	(12.244.412)	398.860,00	15.322.859
Paso El Roble	Metlife Chile Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A	420 meses	Fija	2.131.861,00	81.899.032	(1.109.866,00)	(42.637.380)	1.021.995,00	39.261.652
Inglaterra	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	652.208,00	25.055.670	(166.293,00)	(6.388.424)	485.915,00	18.667.246
Los Avellanos	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	571.298,00	21.947.384	(117.251,00)	(4.504.390)	454.047,00	17.442.994
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	702.774,00	26.998.266	(191.913,00)	(7.372.679)	510.861,00	19.625.587
Libertad	BCI Asesoría Financiera S.A.	42 meses	Fija	664.203,00	25.516.491	(49.125,00)	(1.887.230)	615.078,00	23.629.261
Plaza Perú	Banco Security S.A.	60 meses	Fija	409.111,00	15.716.695	(59.111,00)	(2.270.853)	350.000,00	13.445.842
Totales				6.613.440,00	254.066.491	(2.351.804,00)	(90.348.571)	4.261.636,00	163.717.920

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar 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
		M\$	M\$	M\$	M\$
Corriente:					
Proveedores	(a)	123.033	-	-	123.033
Honorarios	(b)	3.320	-	-	3.320
Cuentas por pagar previsionales	(c)	67.130	-	-	67.130
Cuentas por pagar retenciones	(d)	55.559	-	-	55.559
Otras cuentas por pagar	(e)	8.762	-	-	8.762
Total		257.804	-	-	257.804
Al 31 de diciembre de 2024					
		1 a 30 días	31 a 90 días	91 a 365 días	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$
Corriente:					
Proveedores	(a)	166.618	-	-	166.618
Honorarios	(b)	-	-	-	-
Cuentas por pagar previsionales	(c)	-	-	-	-
Cuentas por pagar retenciones	(d)	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	(e)	164.458	-	-	164.458
Total		331.076	-	-	331.076

- 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.
- Los honorarios comprenden boletas recibidas y que el periodo de pago considerado es de 30 días.
- Las cuentas por pagar previsionales corresponden a saldos por pagar al 31 de diciembre de 2025.
- 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.
- 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

16. OTRAS PROVISIONES

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

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Provisión Municipales	214.884	375.273
Provisión Asesorías	49.148	273.950
Provisión Seguros	-	17.047
Otras Provisiones	251.152	672
Total Otras Provisiones	515.184	666.942

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				
Otras Provisiones	<u>666.942</u>	<u>2.578.215</u>	<u>(2.729.973)</u>	<u>515.184</u>

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2024				
Otras Provisiones	<u>759.960</u>	<u>1.766.595</u>	<u>(1.859.613)</u>	<u>666.942</u>

17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Corriente:		
Provisión de vacaciones	<u>155.421</u>	<u>167.689</u>

b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2025 y al 31 de diciembre de 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>167.689</u>	<u>1.760.085</u>	<u>(1.772.353)</u>	<u>155.421</u>
Al 31 de diciembre de 2024				
Provisión de vacaciones	<u>162.614</u>	<u>1.871.478</u>	<u>(1.866.403)</u>	<u>167.689</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

18. 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:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Provisión por diferencia entre activo fijo tributario y financiero	72.127	67.601
Provisión por Software - Plataforma Computacional	618	1.005
Provisión por vacaciones	41.964	45.276
Provisión por Arriendos Anticipados	396.658	289.493
Provisión Fondos Mutuos	(518)	(362)
Provisión por pérdida tributaria	15.659.827	12.941.630
Diferencia entre propiedad de inversión	(16.020.141)	(13.952.480)
Provisión por Software Computacional	(1.059.262)	-
Provisión estimación deudores incobrables	11.039	8.507
Total activo (pasivo) por impuestos diferidos	(897.688)	(599.330)

- 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:

	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	(299.634)	2.673.383
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	(299.634)	2.673.383
Resultado por impuesto a las ganancias	(299.634)	2.673.383

- 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	3.362.175	(6.666.279)
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(907.787)	1.799.895
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	608.153	873.488
Impuesto a la renta por tasa efectiva	(299.634)	2.673.383
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(299.634)	2.673.383
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	(18,09)	13,10
Tasa impositiva efectiva	8,91	40,10

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

a) Garantías de arriendo:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	M\$	M\$
Garantías de arriendo		
Edificio Abdón Cifuentes	57.625	59.470
Edificio Santo Domingo	79.883	-
Edificio Juan Mitjans	220.602	93.297
Edificio Paso El Roble	113.565	197.180
Edificio Tocornal	101.115	118.973
Edificio Inglaterra	103.250	98.038
Edificio Los Avellanos	96.712	100731
Edificio María Auxiliadora	78.935	101.270
Edificio José Ureta	96.014	82.937
Edificio Libertad	47.087	100.589
Edificio San Isidro	85.753	51.821
Edificio Plaza Perú	90.694	62.450
Edificio Pedro Alarcón	-	96.082
Total	<u>1.162.838</u>	<u>1.162.838</u>

b) Devoluciones de garantías:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	M\$	M\$
Devoluciones de garantías		
Edificio Abdón Cifuentes	66	1.226
Edificio Santo Domingo	-	-
Edificio Juan Mitjans	942	69
Edificio Paso El Roble	1.006	2.236
Edificio Tocornal	334	1.158
Edificio Inglaterra	208	457
Edificio Los Avellanos	331	1.301
Edificio María Auxiliadora	46	969
Edificio José Ureta	357	-
Edificio Libertad	335	751
Edificio San Isidro	17	186
Edificio Plaza Perú	164	-
Edificio Pedro Alarcón	(149)	843
Total	<u>3.657</u>	<u>9.196</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

c) Arriendos anticipados:

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Arriendos anticipados		
Edificio Abdón Cifuentes	94.272	72.579
Edificio Santo Domingo	198.701	-
Edificio Juan Mitjans	197.406	171.834
Edificio Paso El Roble	127.056	130.227
Edificio Tocornal	127.983	93.613
Edificio Inglaterra	102.871	92.707
Edificio Los Avellanos	153.693	64.822
Edificio María Auxiliadora	80.161	112.631
Edificio José Ureta	86.852	53.971
Edificio Libertad	28.822	56.559
Edificio San Isidro	54.446	25.485
Edificio Plaza Perú	216.840	31.183
Edificio Pedro Alarcón	-	166.584
Total	1.469.103	1.072.195
Totales	2.635.598	2.244.229

20. 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	8.619.280	100	8.567.724	100

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

	Capital Emitido M\$	Capital suscrito y M\$	Capital por enterar M\$
Al 31 de diciembre de 2025			
Nombre accionista			
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>305.471.155</u>	<u>70.342.907</u>	<u>235.128.248</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Nombre accionista			
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>305.471.155</u>	<u>69.908.907</u>	<u>235.562.248</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

El detalle de la composición del capital al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Detalle	Capital Emitido	Capital Suscrito y Pagado	Capital por Enterar
Capital Inicial	305.471.155	69.908.907	235.562.248
Suscripción de Acciones	-	-	-
División Sociedad	-	-	-
Aportes de Capital	-	434.000	434.000
Disminuciones de Capital	-	-	-
Capital Final	305.471.155	70.342.907	235.128.248

El detalle de la composición del capital al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Detalle	Capital Emitido	Capital Suscrito y Pagado	Capital por Enterar
Capital Inicial	107.999.992	90.131.906	17.868.086
Suscripción de Acciones	294.460.928	21.407.830	273.053.098
División Sociedad (*)	(76.504.802)	(21.202.866)	(55.301.936)
Aportes de Capital	-	57.000	(57.000)
Disminuciones de Capital	(20.484.963)	(20.484.963)	-
Capital Final	305.471.155	69.908.907	235.562.248

(*) Como se menciona en Nota 1, con fecha 30 de abril de 2024 la Sociedad fue dividida, traspasando un total de 6.826.066 acciones, equivalentes a un capital suscrito y pagado de M\$21.202.866.-

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

b.1. Aportes de capital:

Con fecha 30 de julio de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$434.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

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

b.1. Suscripción de acciones:

Con fecha 22 de enero de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$250.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

Con fecha 11 de abril de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$21.157.830.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

b.2. División de la sociedad:

Con fecha 30 de abril de 2024 según Junta Extraordinaria de Accionistas, se decidió que la sociedad se dividiera constituyendo una nueva sociedad llamada Metropolitana SpA, las partidas del patrimonio traspasadas son las detalladas en el siguiente cuadro:

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Detalle	Capital Emitido	Capital Suscrito y Pagado	Capital por Enterar	Resultados Acumulados	Dividendos Definitivos
Capital Inicial	402.460.920	111.539.736	290.921.184	10.618.901	6.825.200
División Sociedad	(76.504.802)	(21.202.866)	(55.301.936)	(1.856.149)	(1.297.419)
Post División	325.956.118	90.336.870	235.619.248	8.762.752	5.527.781

b.3. Aportes de capital:

Con fecha 12 de julio de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$57.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

b.4. Disminuciones de capital:

Con fecha 02 de agosto de 2024, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$2.270.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

Con fecha 21 de agosto de 2024, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$5.204.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

Con fecha 23 de agosto de 2024, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$13.010.963.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

c. Capital suscrito y pagado y número de acciones - Al 31 de diciembre de 2025 el capital suscrito y pagado asciende a M\$70.342.907.- y está representado por 8.619.280 acciones y al 31 de diciembre de 2024 asciende a M\$69.908.907.- y está representado por 8.567.724 acciones, de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

d. Capital emitido- El capital emitido corresponde a M\$305.471.155.-, representado por 36.558.119.- acciones, del cual se encuentra pagado el indicado en letra a.

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

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo inicial	(1.255.314)	10.618.902
Incrementos (disminuciones)	5.267	(1.853.539)
Dividendos definitivos	-	(6.027.782)
Resultado del año	3.062.541	(3.992.895)
Resultados retenidos total	1.812.494	(1.255.314)

f. Dividendos definitivos –

- Durante el año 2025 no hubo pago de dividendos.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- Los dividendos pagados durante el año 2024 son los siguientes:
 - Con fecha 31 de enero de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$6.645.200.-
 - Con fecha 30 de abril de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$180.000.-
 - Con fecha 30 de junio de 2024 se distribuyó dividendos por un monto de M\$500.000.-
 - Mediante la división de la Sociedad en el mes de abril del 2024, se incluyó distribución de dividendos por un monto de M\$1.297.419.-

- g. 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.

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	3.062.540	(3.992.896)
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>3.062.540</u>	<u>(3.992.896)</u>
Número de acciones	7.034.291	6.990.891
Ganancias básicas por acción en \$	<u>435</u>	<u>(571)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>3.062.540</u>	<u>(3.992.896)</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	7.034.291	6.990.891
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	7.034.291	6.990.891
Ganancias diluidas por acción en \$	<u>435</u>	<u>(571)</u>

21. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

- a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Arrendos	18.471.351	15.296.506
Liquidación de garantías de arriendo	572.877	407.517
Otros ingresos (*)	2.134.350	1.536.453
Ingresos por corretaje	595.262	569.886
Ingresos por corretaje relacionadas	125.492	38.508
Ingresos por prestación de servicios	900.329	631.832
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>22.799.661</u>	<u>18.480.702</u>

(*) Corresponden a ingresos distintos a las cuotas de arriendo.

- b) Costo de ventas:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Administración de los edificios	(3.639.843)	(3.500.469)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	(6.598.622)	(5.813.352)
Total costo de ventas	<u>(10.238.465)</u>	<u>(9.313.821)</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO 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	(1.619.567)	(1.919.001)
Depreciación y amortización	(532.463)	(546.914)
Otros gastos (*)	(340.624)	(384.939)
Total gastos de administración	(2.492.654)	(2.850.854)

(*) Corresponden principalmente a gastos relacionados de marketing y ventas.

d) Costos financieros

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Intereses financieros	(12.630.570)	(12.334.948)
Comisiones y gastos bancarios	(8.935)	(138.317)
Total costos financieros	(12.639.505)	(12.473.265)

e) Resultados por unidades de reajustes

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Reajuste valor UF	(8.732.836)	(10.600.198)
Reajuste remanente crédito fiscal	74.501	216.903
Diferencia de cambio	(678)	-
Total resultado por unidades de reajuste	(8.659.013)	(10.383.295)

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 y a la actualización del estado de cuenta de la tarjeta de crédito en dólares.

22. 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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.

23. 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 Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Juan Mitjans	100% del valor del edificio M\$ 27.053.862	7,90%	Primera Hipoteca	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Pedro Alarcón	100% del valor del edificio M\$ 30.044.969	8,78%	Primera Hipoteca	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Inglaterra	100% del valor del edificio M\$ 28.959.362	8,46%	Primera Hipoteca	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Paso El Roble	100% del valor del edificio M\$ 56.299.161	16,45%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio María Auxiliadora	100% del valor del edificio M\$ 31.064.917	9,08%	Primera Hipoteca	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Libertad	100% del valor del edificio M\$ 25.506.504	7,45%	Primera Hipoteca	BCI Asesoría Financiera S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Plaza Perú	100% del valor del edificio M\$ 22.132.485	6,47%	Primera Hipoteca	Banco Security S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Los Avellanos	100% del valor del edificio M\$ 27.865.729	8,14%	Primera Hipoteca	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Abdón Cifuentes	100% del valor del edificio M\$ 17.332.623	5,06%	-	-
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio José Ureta	100% del valor del edificio M\$ 21.832.551	6,38%	-	-
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio San Isidro	100% del valor del edificio M\$ 12.838.203	3,75%	-	-
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Tocomal	100% del valor del edificio M\$ 34.097.322	9,96%	-	-

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

24. MEDIO AMBIENTE

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

25. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y REESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 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.

26. 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.

* * * * *