

## **METROPOLITANA SPA**

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

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **METROPOLITANA 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  
Metropolitana SpA.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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 Metropolitana 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.', with a horizontal line underneath.

Cristián Maturana R.

KPMG Ltda.

Santiago, 20 de marzo de 2026

*Estados Financieros*

**METROPOLITANA SPA**

*Santiago, Chile al 31 de diciembre de 2025 y 2024*

## **METROPOLITANA SPA**

Estados Financieros por el ejercicio terminado  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### Contenido:

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

## METROPOLITANA SPA

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024

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

	Nota Nº	01-01-2025 31-12-2025 M\$	30-04-2024 31-12-2024 M\$
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.343.042	665.999
Otros activos financieros	7	-	41.243.239
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	8.696.554	12.407.273
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	75	552.435
Activos por impuestos	10	21.867	22.564
Otros activos no financieros	11	100.471	-
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>10.162.009</b>	<b>54.891.510</b>
<b>Activos No Corrientes:</b>			
Otros activos financieros no corrientes	12	-	13.459.201
Propiedades, plantas y equipo	13	1.476.112	1.366.682
Propiedades de inversión	14	241.533.701	156.698.411
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>243.009.813</b>	<b>171.524.294</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>253.171.822</b>	<b>226.415.804</b>
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	15	73.189.195	43.224.009
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	215.785	73.056.069
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	4.940.237	4.076.162
Otras provisiones	17	706.288	215.753
Provisiones por beneficios a los empleados	18	24.910	16.737
Otros pasivos no financieros	20	1.379.735	568.286
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>80.456.150</b>	<b>123.885.321</b>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	92.099.084	57.778.647
Pasivos por impuestos diferidos	19	3.388.568	2.728.305
<b>Total Pasivos No Corrientes:</b>		<b>95.487.652</b>	<b>57.778.647</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>175.943.802</b>	<b>181.663.968</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	21	72.956.776	40.024.632
Ganancias (pérdidas) acumuladas	21	4.271.244	4.727.204
<b>Total Patrimonio</b>		<b>77.228.020</b>	<b>44.751.836</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>253.171.822</b>	<b>226.415.804</b>

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## METROPOLITANA 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°	01-01-2025 31-12-2025 M\$	30-04-2024 31-12-2024 M\$
<b>Ingresos (Pérdidas) de la operación</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	22	9.680.489	2.594.098
Costo de ventas	22	(4.663.801)	(1.437.114)
<b>Margen bruto</b>		<b>5.016.688</b>	<b>1.156.984</b>
Gasto de administración	22	(1.196.599)	(421.487)
Otras ganancias (pérdidas)	22	(569.023)	(388)
Ingresos financieros		59.405	91.832
Costos financieros	22	(6.275.126)	(1.864.073)
Ganancias (pérdidas) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	14	11.599.311	8.052.917
Resultado por unidades de reajuste	22	(4.675.216)	(1.624.480)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(1.057.248)</b>	<b>4.234.321</b>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		3.959.440	5.391.305
Gastos por impuestos diferidos			
Gasto por impuestos a las ganancias	19	(660.264)	(1.220.221)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>3.299.176</b>	<b>4.171.084</b>
Otros Resultados Integrales		-	-
<b>Otros resultados integrales</b>		-	-
<b>Total resultado integral</b>		<b>3.299.176</b>	<b>4.171.084</b>

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## METROPOLITANA 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 Emitido M\$	Resultados Acumulados M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo Inicial al 01-01-2025	21	40.024.632	4.727.204	44.751.836
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	21	32.932.144	(5.136)	32.927.008
Resultado del período		-	3.299.176	3.299.176
Reparto de dividendos		-	(3.750.000)	(3.750.000)
<b>Total al 31-12-2025</b>		<b>72.956.776</b>	<b>4.271.244</b>	<b>77.228.020</b>

		Capital Emitido	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo Inicial al 30-04-2024		21.202.867	556.120	21.758.987
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	21	18.821.765	-	18.821.765
Resultado del período		-	4.171.084	4.171.084
Reparto de dividendos		-	-	-
<b>Total al 31-12-2024</b>		<b>40.024.632</b>	<b>4.727.204</b>	<b>44.751.836</b>

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## METROPOLITANA 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 Nº	01-01-2025 31-12-2025 M\$	30-04-2024 31-12-2024 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de comisiones		-	-
Otros cobros por actividades de operación		11.175.787	2.036.969
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(39.804.836)	53.088.565
Pagos a y por cuenta de los empleados		(793.915)	(227.072)
Otros pagos por actividades de operación		(548.990)	-
Recuperación de impuestos		20.102.799	3.813.100
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(9.869.155)</b>	<b>58.711.563</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión</b>			
Compras de propiedades, planta y equipo	13	(343.279)	(65.296.610)
Adquisición de propiedades de inversión	14	(73.235.979)	(52.465.806)
Intereses recibidos		59.405	11.124
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(73.519.853)</b>	<b>(117.751.292)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Aportes procedentes de la emisión de acciones	21	36.108.242	18.821.765
Retiros procedentes de la emisión de acciones	21	(3.176.098)	-
Préstamos de entidades relacionadas		32.342.501	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		90.384.607	-
Intereses pagados		(2.540.592)	(1.453.988)
Dividendos pagados	21	(3.750.000)	-
Pago prestamos		(65.302.608)	42.337.951
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>84.066.051</b>	<b>59.705.728</b>
<b>Incremento /(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>			
Efecto de la variación en la tasa de cambio sobre efectivo y efectivo equivalente		677.043	665.999
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		665.999	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>		<b>1.343.042</b>	<b>665.999</b>

Las notas adjuntas N°1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros.

# METROPOLITANA SPA

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

---

## ÍNDICE

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	2
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	2
2.1. Principales políticas contables	2
2.2. Nuevos pronunciamientos contables	15
2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	16
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	17
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	17
4.1. Riesgo de crédito	17
4.2. Riesgo de liquidez	18
4.3. Riesgo operacional	19
4.4. Riesgo de mercado	19
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	20
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	21
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	21
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	21
9. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	22
10. ACTIVOS POR IMPUESTOS	24
11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	24
12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	25
13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	26
(**) Las bajas registradas corresponden al castigo de activos fijos afectados por el incendio ocurrido el 17 de octubre de 2025, que impactó a dos departamentos de la entidad, conforme a lo revelado en la nota de Contingencias, compromisos y restricciones.	26
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	27
15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	28
16. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	29
17. OTRAS PROVISIONES	29
18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	30
19. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA	30
20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	31
21. PATRIMONIO NETO	32
22. INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES	36
23. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	37
24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	37
25. MEDIO AMBIENTE	38
26. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y RESTRICCIONES	38
27. HECHOS POSTERIORES	40

# METROPOLITANA SPA

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

---

## 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Metropolitana SpA se constituyó como sociedad por acciones a partir de la división de Inmobiliaria Santiago SpA mediante escritura pública de fecha 30 de abril de 2024 en la Notaría de Don Patricio Guillermo Corominas Mellado, iniciando actividades ante el Servicio de Impuestos Internos con fecha 26 de junio de 2024.

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.

El total de activos, pasivos y patrimonio traspasados desde Inmobiliaria Santiago 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.

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

## METROPOLITANA SPA

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

---

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 períodos:

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

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

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

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

## METROPOLITANA SPA

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

---

Asimismo, la conversión de los saldos por cobrar o por pagar al cierre del período 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, Plantas y Equipos se muestra a continuación:

<b>Identificación de vidas útiles estimadas de amortización utilizadas</b>	<b>Vida útil Mínima años</b>
Equipos computacionales	6
Muebles y útiles	7

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

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

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

- i. Pérdidas por deterioro de valor**

• **Deterioro de activos financieros**

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

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

• **Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El valor recuperable de un activo corresponde al mayor entre el valor razonable del activo menos sus costos de venta y su valor en uso. En caso de que el valor recuperable sea inferior al valor libro del activo la Sociedad procederá a reducir el monto del activo hasta el monto del valor recuperable. Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido situaciones que pudieran revertir pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

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.

#### **j. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

**j.1 Impuestos a la ganancias** - La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta vigentes.

**j.2 Impuestos diferidos** - Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de los Estados Financieros y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

#### **k. Activos y pasivos financieros**

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

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

##### **(i) Clasificación de activos financieros**

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

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

- 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

- 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

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

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 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.

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

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.

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,

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

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

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

- I. Pasivos financieros** - Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.
- m. Estado de flujo de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:
  - El efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo mantenido en caja, en cuentas corrientes bancarias y aquellas inversiones financieras,

## METROPOLITANA SPA

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

---

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

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

La parte de la utilidad líquida distribible 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.

## METROPOLITANA SPA

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

---

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

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

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.

## METROPOLITANA SPA

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

---

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

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

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

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

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.

- s. Provisiones** – Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

## METROPOLITANA SPA

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

---

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados;
- A la fecha de los estados financieros es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación; y
- La cuantía de estos recursos pueda medirse de manera fiable.

t. **Ganancia por acción** – El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto distribuido en la Sociedad en un ejercicio, entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

El beneficio diluido por acción se determina en forma similar al beneficio básico, pero en número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta

para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las operaciones sobre acciones, warrants y deuda convertible.

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

## 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:

<b>Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<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.

## METROPOLITANA SPA

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

<b>Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<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.
<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.
<b>Nuevas Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<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 Metropolitana 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.

## METROPOLITANA SPA

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

### 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.

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

#### 4.1. Riesgo de crédito

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025	Hasta 90 días	Hasta 90 días y hasta 1 año	Mas de 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y efectivo equivalente	1.343.042	-	-	1.343.042
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.696.554	-	-	8.696.554
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	75	-	75
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>				
	Hasta 90 días	Hasta 90 días y hasta 1 año	Mas de 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Pasivo</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	215.785	-	-	215.785
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	4.940.237	-	4.940.237

## METROPOLITANA SPA

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

Al 31 de diciembre de 2024	Hasta 90 días	Hasta 90 días y hasta 1 año	Mas de 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y efectivo equivalente	665.999	-	-	665.999
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	305.865	-	-	305.865
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	552.435	-	552.435
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>Hasta 90 días</b>	<b>Hasta 90 días y hasta 1 año</b>	<b>Mas de 1 año</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	73.056.069	-	-	73.056.069
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	4.076.162	-	4.076.162

#### 4.2. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025	7 días a 1 mes	1 a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros:</b>					
Efectivo y efectivo equivalente	1.343.042	-	-	-	1.343.042
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.696.554	-	-	-	8.696.554
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	75	-	-	75
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>10.039.596</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.039.671</b>
<b>Pasivos Financieros:</b>					
Otros pasivos financieros corrientes	-	73.189.195	-	-	73.189.195
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	215.785	-	-	-	215.785
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	4.940.237	-	-	4.940.237
<b>Totales</b>	<b>215.785</b>	<b>78.129.432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78.345.217</b>

Respecto a los pasivos financieros de corto plazo corresponden principalmente a créditos hipotecarios y a líneas de crédito, los cuales han sido renovados de forma normal desde su fecha de contratación. Asimismo, la Sociedad cuenta con una carta de apoyo financiero de su accionista, que respalda el cumplimiento de sus compromisos financieros.

## METROPOLITANA SPA

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

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, y a créditos hipotecarios con vencimiento a 180 días, los que han sido renovados de forma recurrente desde su contratación. 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\$
<b>Activos Financieros:</b>					
Efectivo y efectivo equivalente	665.999	-	-	-	665.999
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	305.865	-	-	-	305.865
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	552.435	-	-	552.435
Otros activos financieros	41.243.239	-	13.459.201	-	54.702.440
<b>Totales</b>	<b>42.215.103</b>	<b>552.435</b>	<b>13.459.201</b>	<b>-</b>	<b>56.226.739</b>
<b>Pasivos Financieros:</b>					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	73.056.069	-	-	-	73.056.069
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	4.076.162	-	-	4.076.162
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>73.056.069</b>	<b>4.076.162</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77.132.231</b>

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.

#### 4.3. Riesgo operacional

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

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

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

#### 4.4. Riesgo de mercado

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.

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene deudas a largo plazo a tasas fijas sobre UF por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos. Como resultado de las

necesidades de capital de trabajo, la Sociedad puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo. Lo anterior puede conllevar un riesgo de tipo de cambio de UF, la cual es gestionada y mitigada por sus ingresos recurrentes indexados a la variabilidad que presenta la unidad de fomento, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad y sus precios también se encuentran indexados a la UF.

- **Riesgo de vacancia**

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

- **Riesgo por valorización del inmueble**

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

## **5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

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

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

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

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

## METROPOLITANA SPA

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

### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

Detalle	Moneda	31-12-2025	31-12-2024
		M\$	M\$
Banco (a)	Pesos	146.008	48.531
Fondos Mutuos (b)	Pesos	<u>1.197.034</u>	<u>617.468</u>
<b>Total</b>		<b><u>1.343.042</u></b>	<b><u>665.999</u></b>

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

Detalle	Cuotas	31-12-2025		Cuotas	31-12-2024	
		\$	M\$		\$	M\$
Cuenta 3 - Capital Empresarial Serie A	752.867,55	1.570,98	1.182.740	105.783,86	1.516,44	457.052
Cuenta 2 - Capital Empresarial Serie A	8.921,52	1.570,98	14.016	-	-	-
Cuenta 2 - Capital Financiero Serie P1	240,69	1.155,57	278	411.876,01	1.109,68	160.416
<b>Total</b>			<b>1.197.034</b>			<b>617.468</b>

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

### 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Detalle	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Depósitos a plazo	-	41.243.239
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b><u>41.243.239</u></b>

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	Valor Bruto	31-12-2025		Valor Bruto	31-12-2024	
		Deterioro de cartera	Valor neto		Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por ventas (a)	172.695	(11.474)	161.221	36.236	(6.867)	29.369
Impuestos por recuperar (b)	8.193.616		8.193.616	12.101.408		12.101.408
Deudores varios (c)	341.717		341.717	276.496		276.496
<b>Total</b>	<b><u>8.708.028</u></b>	<b><u>(11.474)</u></b>	<b><u>8.696.554</u></b>	<b><u>12.414.140</u></b>	<b><u>(6.867)</u></b>	<b><u>12.407.273</u></b>

- (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

## METROPOLITANA SPA

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

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\$
11.474	11.474	529	5.438	4.662	845

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

(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:	Naturaleza de la transacción	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Inmobiliaria Santiago SpA	Cuenta por cobrar mercantil	75	552.435
<b>Total</b>		<b>75</b>	<b>552.435</b>

#### a.2 Cuentas por pagar:

Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2025		31-12-2024	
		UF	M\$	UF	M\$
Inmobiliaria Carmen SpA	Cuenta por pagar Inmobiliaria Carmen SpA	-	386	-	-
Sara Rosa Dos SpA	Cuenta por pagar recaudación	-	108.050	-	33.742
Inmobiliaria Santiago SpA	Cuenta por pagar mercantil	-	57.262	-	1.402.434
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	120.180,82	4.774.539	68.908,45	2.639.986
<b>Total</b>		<b>120.180,82</b>	<b>4.940.237</b>	<b>68.908,45</b>	<b>4.076.162</b>

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	2.318.243,47	92.099.084	1.503.998,57	57.778.647
<b>Total</b>		<b>2.318.243,47</b>	<b>92.099.084</b>	<b>1.503.998,57</b>	<b>57.778.647</b>

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

## METROPOLITANA SPA

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

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
Metropolitana SpA	013	Pagaré I	30-12-2019	01-11-2029	147.370,00	163.667,27	3,36%
Metropolitana SpA	008	Pagaré I	01-09-2017	01-10-2049	50.000,00	65.622,01	5,00%
Metropolitana SpA	008	Pagaré II	30-12-2019	01-11-2029	174.915,00	194.750,89	3,36%
Metropolitana SpA	011	Pagaré II	01-12-2018	01-09-2048	102.087,00	131.328,49	5,00%
Metropolitana SpA	011	Pagaré III	30-09-2022	01-08-2032	34.523,55	34.682,49	5,57%
Metropolitana SpA	014	Pagaré I	12-08-2022	01-07-2032	86.062,05	93.481,81	5,46%
Metropolitana SpA	014	Pagaré II	09-08-2022	01-07-2032	819.720,51	890.648,11	5,45%
Metropolitana SpA	018	Pagaré I	24-02-2025	01-01-2050	209.717,71	218.160,27	4,75%
Metropolitana SpA	020	Pagaré I	17-02-2025	01-01-2050	307.934,58	320.615,95	4,75%
Metropolitana SpA	600	Pagaré I	23-04-2025	01-05-2050	315.183,00	325.466,99	4,75%
<b>Total</b>					<b>2.247.513,40</b>	<b>2.438.424,29</b>	

(\*) 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	2.991.397	(2.991.397)	1.822.656	(1.822.656)
		Intereses	3.659.126	(3.659.126)	1.545.752	(1.545.752)

#### c. Administración y alta Dirección - La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2024 definió que la Sociedad sea administrada por Asset Administradora General de Fondos S.A.

La administradora cobrará trimestralmente el monto indicado en el inciso segundo del contrato de prestación de servicios de administración, firmado con fecha 02 de enero del 2025.

#### 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 30 de abril de 2024 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 "Metropolitana SpA". todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.

Según lo acordado la sociedad Inmobiliaria Santiago SpA es la encargada de la administración financiera de la empresa, tal como consta en el contrato de Asesoría Inmobiliaria firmado con fecha 30 de abril del 2024.

## METROPOLITANA SPA

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

---

### 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:

Detalle	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Pagos Provisionales Mensuales	15.690	20.697
Crédito Sence	6.176	1.867
<b>Total</b>	<b>21.867</b>	<b>22.564</b>

## 11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los seguros anticipados es el siguiente:

		31-12-2025	31-12-2024
		M\$	M\$
<b>Corriente:</b>			
Seguros anticipados	(a)	97.694	-
Gastos anticipados	(b)	2.777	-
<b>Total</b>		<b>100.471</b>	<b>-</b>

(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.

## METROPOLITANA SPA

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

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

## 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La Sociedad reconoce como otros activos no financieros no corrientes, las promesas de compraventa firmadas.

a. El detalle de los otros activos no financieros no corrientes es el siguiente:

Detalle	Valorización al cierre	Valorización al cierre	Total de activos	Total de activo
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$	%	%
Promesa Edificio Placilla	-	4.080.144	-	1,80
Promesa Edificio Buzeta	-	3.167.515	-	1,40
Promesa Edificio Quilín	-	6.211.542	-	2,74
<b>Total</b>	-	<b>13.459.201</b>	-	<b>5,94</b>

Con fecha 09 de diciembre de 2019, Inmobiliaria Santiago SpA firma promesa de compra por el Edificio Placilla, por un total de UF 72.076 (M\$2.039.021.- a la fecha de firma y reconocimiento). A partir de la división de la sociedad con fecha 30 de abril de 2024, la promesa ha sido traspasada a Metropolitana SpA, siendo pagada en su totalidad al momento de la compraventa del edificio.

Con fecha 15 de noviembre de 2022, Inmobiliaria Santiago SpA firma promesa de compra por el Edificio Quilín, por un total de UF 677.145 (M\$23.513.921.- a la fecha de firma y reconocimiento). A partir de la división de la sociedad con fecha 30 de abril de 2024, la promesa ha sido traspasada a Metropolitana SpA, siendo pagada en su totalidad al momento de la compraventa del edificio.

Con fecha 30 de diciembre de 2021, Inmobiliaria Santiago SpA firma promesa de compra por el Edificio Buzeta, por un total de UF 56.460 (M\$1.749.512.- a la fecha de firma y reconocimiento). A partir de la división de la sociedad con fecha 30 de abril de 2024, la promesa ha sido traspasada a Metropolitana SpA, siendo pagada en su totalidad al momento de la compraventa del edificio.

Con fecha 22 de noviembre de 2024, la sociedad firma una modificación de promesa de compra por el edificio Buzeta, por un total de UF 50.000 (M\$1.907.328.- a la fecha de firma y reconocimiento); la cual se ha pagado en su totalidad.

Al cierre de estos estados financieros, la sociedad no tiene promesas vigentes.

## METROPOLITANA SPA

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

b. Los movimientos son los siguientes:

Tipo de contrato	Saldo inicial M\$ (*)	Reajustes M\$	(*) Adiciones M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al cierre M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>					
Promesa de compraventa	14.779.060	144.853	-	(14.923.913)	-
Otros gastos activados	(1.319.859)	-	429.552	890.307	-
<b>Total</b>	<b>13.459.201</b>	<b>144.853</b>	<b>429.552</b>	<b>(14.033.606)</b>	<b>-</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>					
Promesa de compraventa	32.330.579	1.523.785	-	(19.075.305)	14.779.060
Otros gastos activados	-	-	-	(1.319.859)	(1.319.859)
<b>Total</b>	<b>32.330.579</b>	<b>1.523.785</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.459.201</b>

(\*) Dada la división ocurrida el 30 de abril de 2024, todas las promesas fueron traspasadas desde la Sociedad Inmobiliaria Santiago SpA.

### 13. 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	24.175	19.739
Muebles y útiles	1.451.937	1.346.943
<b>Total</b>	<b>1.476.112</b>	<b>1.366.682</b>

b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo inicial (*) M\$	Adiciones M\$	Bajas (**) M\$	Depreciación del ejercicio M\$	Cambios totales M\$	Total M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>						
Equipos computacionales	19.739	9.698	-	(5.262)	4.436	24.175
Muebles y útiles	1.346.943	333.581	(852)	(227.735)	104.994	1.451.937
<b>Total</b>	<b>1.366.682</b>	<b>343.279</b>	<b>(852)</b>	<b>(232.997)</b>	<b>109.430</b>	<b>1.476.112</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>						
Equipos computacionales	15.463	6.832	-	(2.556)	4.276	19.739
Muebles y útiles	660.136	770.010	-	(83.203)	686.807	1.346.943
<b>Total</b>	<b>675.599</b>	<b>776.842</b>	<b>-</b>	<b>(85.759)</b>	<b>691.083</b>	<b>1.366.682</b>

(\*) Dada la división ocurrida el 30 de abril de 2024, parte de las Propiedades, planta y equipo fueron traspasadas desde la Sociedad Inmobiliaria Santiago SpA.

(\*\*) Las bajas registradas corresponden al castigo de activos fijos afectados por el incendio ocurrido el 17 de octubre de 2025, que impactó a dos departamentos de la entidad, conforme a lo revelado en la nota de Contingencias, compromisos y restricciones.

## METROPOLITANA SPA

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

### 14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

Tipo de bien raíz	País - Tasación	Tipo de renta	Valorización al cierre	Valorización al cierre
			31-12-2025	31-12-2024
			M\$	M\$
Edificio Ejército	Chile - Nivel 3	Arriendo	49.622.205	47.615.912
Edificio Santo Domingo	Chile - Nivel 3	Arriendo	30.493.932	28.361.275
Edificio Placilla	Chile - Nivel 3	Arriendo	24.083.932	-
Edificio Lyon	Chile - Nivel 3	Arriendo	37.101.199	33.643.376
Edificio Quilín	Chile - Nivel 3	Arriendo	25.495.444	-
Edificio Buzeta	Chile - Nivel 3	Arriendo	24.377.292	-
Edificio José Domingo Cañas	Chile - Nivel 3	Arriendo	50.359.697	47.077.848
<b>Totales</b>			<b>241.533.701</b>	<b>156.698.411</b>

Durante el año 2025 se realizaron las siguientes compraventas:

- Edificio Placilla, adquirido el 25 de febrero de 2025 a Inmobiliaria Placilla Thompson SpA.
- Edificio Quilín, adquirido el 25 de septiembre de 2025 a Inmobiliaria Paz SpA.
- Edificio Buzeta, adquirido el 29 de julio de 2025 a Inmobiliaria Grupo Santolaya Ltda.

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

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable (*)	Adiciones (**)	Saldo al cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>				
Edificio	<u>156.698.411</u>	<u>11.599.311</u>	<u>73.235.979</u>	<u>241.533.701</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
Edificio	<u>-</u>	<u>8.052.917</u>	<u>148.645.494</u>	<u>156.698.411</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 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.

## METROPOLITANA SPA

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

### 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el resumen de otros pasivos financieros corrientes es el siguiente:

Detalle	31-12-2025		31-12-2024	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Crédito Hipotecario (a)	61.737.059	-	36.586.721	-
Línea de Crédito (b)	11.444.016	-	6.637.288	-
Tarjeta Crédito (c)	8.120	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>73.189.195</b>	<b>-</b>	<b>43.224.009</b>	<b>-</b>

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\$
José Domingo Cañas	Banco Crédito de Inversiones	6 meses	Renovable	960.257,36	38.149.028	(7.581,53)	(301.199)	952.675,83	37.847.829
Ricardo Lyon	Banco Crédito de Inversiones	3 meses	Renovable	601.535,33	23.889.230	-	-	601.535,33	23.889.230
<b>Total Crédito Hipotecario</b>				<b>1.561.792,69</b>	<b>62.038.258</b>	<b>(7.581,53)</b>	<b>(301.199)</b>	<b>1.554.211</b>	<b>61.737.059</b>

Al 31 de diciembre de 2024

Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
José Domingo Cañas	Banco Crédito de Inversiones	6 meses	Renovable	959.389	36.856.496	(7.022,35)	(269.775)	952.367,08	36.586.721
<b>Totales</b>				<b>959.389,43</b>	<b>36.856.496</b>	<b>(7.022,35)</b>	<b>(269.775)</b>	<b>952.367</b>	<b>36.586.721</b>

#### (b) Línea de Crédito:

Al 31 de diciembre de 2025

Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Línea de Crédito		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
José Domingo Cañas	Banco Security			-	-	-	-	-	-
Quilín	Banco Internacional	30 días	Renovable	-	11.507.437	-	(63.421)	-	11.444.016
<b>Total Línea de Crédito</b>				<b>-</b>	<b>11.507.437</b>	<b>-</b>	<b>(63.421)</b>	<b>-</b>	<b>11.444.016</b>

Al 31 de diciembre de 2024

Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Línea de Crédito		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
José Domingo Cañas	Banco Security			-	6.652.488	-	(15.200)	0,00	6.637.288
<b>Totales</b>				<b>-</b>	<b>6.652.488</b>	<b>0,00</b>	<b>(15.200)</b>	<b>-</b>	<b>6.637.288</b>

#### (c) Tarjeta Crédito:

Al 31 de diciembre de 2025

Concepto	Entidad Financiera	Moneda	Deuda M\$
Tarjeta Crédito	Banco de Chile	Pesos	8.120
<b>Total Tarjeta Crédito</b>			<b>8.120</b>

Al 31 de diciembre de 2024

Concepto	Entidad Financiera	Moneda	Deuda M\$
Tarjeta Crédito	Banco de Chile	Pesos	-
<b>Total Tarjeta Crédito</b>			<b>-</b>

## METROPOLITANA SPA

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

### 16. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Al 31 de diciembre de 2025	1 a 30 días M\$	31 a 90 días M\$	91 a 365 días M\$	Total M\$
<b>Corriente:</b>				
Proveedores (a)	186.255	-	-	186.255
Honorarios (b)	18	-	-	18
Cuentas por pagar previsionales (c)	11.947	-	-	11.947
Cuentas por pagar retenciones (d)	9.970	-	-	9.970
Otras cuentas por pagar (e)	7.595	-	-	7.595
<b>Total</b>	<b>215.785</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215.785</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1 a 30 días M\$</b>	<b>31 a 90 días M\$</b>	<b>91 a 365 días M\$</b>	<b>Total M\$</b>
<b>Corriente:</b>				
Proveedores (a)	474.529	-	-	474.529
Honorarios (b)	-	-	-	-
Cuentas por pagar previsionales (c)	-	-	-	-
Cuentas por pagar retenciones (d)	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar (e)	-	72.581.540	-	72.581.540
<b>Total</b>	<b>474.529</b>	<b>72.581.540</b>	<b>-</b>	<b>73.056.069</b>

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

### 17. OTRAS PROVISIONES

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

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
<b>Corriente:</b>		
Provisión municipales	402.847	112.518
Provisión asesorías	203.642	80.574
Provisión seguros	-	7.681
Otras provisiones	99.799	14.980
<b>Total otras provisiones</b>	<b>706.288</b>	<b>215.753</b>

## METROPOLITANA SPA

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

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

Detalle	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>				
Provisión de gastos	<u>215.753</u>	<u>1.729.814</u>	<u>(1.239.279)</u>	<u>706.288</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
Provisión de gastos	<u>-</u>	<u>411.107</u>	<u>(195.354)</u>	<u>215.753</u>

## 18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
<b>Corriente:</b>		
Provisión de vacaciones	<u>24.910</u>	<u>16.737</u>

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

Detalle	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>				
Provisión de vacaciones	<u>16.737</u>	<u>303.626</u>	<u>(295.453)</u>	<u>24.910</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
Provisión de vacaciones	<u>-</u>	<u>116.864</u>	<u>(100.127)</u>	<u>16.737</u>

## 19. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Provisión por diferencia entre activo fijo tributario y financier	19.505	10.434
Provisión por vacaciones	6.726	4.519
Provisión por arriendos anticipados	161.441	69.773
Fondos mutuos	(69)	(332)
Provisión por pérdida tributaria	3.088.141	1.091.613
Provisión estimación deudores incobrables	3.097	1.854
Diferencia entre propiedad de inversión	(6.662.204)	(3.590.226)
Provisión por gastos activados	-	(315.940)
<b>Total activo (pasivo) por impuestos diferidos</b>	<b><u>(3.383.363)</u></b>	<b><u>(2.728.305)</u></b>

## METROPOLITANA SPA

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

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
<b>Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:</b>		
Gasto por impuestos corrientes	-	-
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	-
<b>Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:</b>		
Diferencias temporarias	(660.264)	(1.220.221)
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	(660.264)	(1.220.221)
Ingreso por impuesto a las ganancias	(660.264)	(1.220.221)

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Utilidad (pérdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	3.959.440	5.391.305
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(1.069.049)	(1.455.652)
<b>Diferencias temporarias y permanentes:</b>		
Diferencias permanentes	408.785	235.431
Impuesto a la renta por tasa efectiva	(660.264)	(1.220.221)
Ingreso por impuesto a las ganancias	(660.264)	(1.220.221)
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	(10,32)	(4,37)
Tasa impositiva efectiva	16,68	22,63

## 20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

- a) Garantías de arriendo:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
<b>Garantías arriendo</b>		
Edificio Santo Domingo	105.780	115.569
Edificio Placilla	97.519	250
Edificio Lyon	138.217	-
Edificio Quilín	28.619	-
Edificio Buzeta	37.278	-
Edificio Jose Domingo Cañas	179.636	99.608
Edificio Ejército	191.696	92.331
<b>Total</b>	<b>778.745</b>	<b>307.758</b>

- b) Devolución de garantías:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
<b>Devoluciones de garantías</b>		
Edificio Santo Domingo	174	525
Edificio Placilla	14	-
Edificio Lyon	332	-
Edificio Jose Domingo Cañas	2.098	1.442
Edificio Ejército	441	143
<b>Total</b>	<b>3.059</b>	<b>2.110</b>

## METROPOLITANA SPA

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

c) Arriendos anticipados:

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
<b>Arriendos anticipados</b>		
Edificio Santo Domingo	137.178	112.496
Edificio Placilla	36.854	-
Edificio Lyon	80.847	-
Edificio Quilín	26.053	-
Edificio Buzeta	15.613	-
Edificio Jose Domingo Cañas	146.348	81.046
Edificio Ejército	155.038	64.876
<b>Total</b>	<b>597.931</b>	<b>258.418</b>
<b>Totales</b>	<b>1.379.735</b>	<b>568.286</b>

## 21. 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 Nº	Participación %	Acciones Nº	Participación %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	8.179.554	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:

Nombre accionista	Capital Emitido	Capital suscrito y pagado	Capital por enterar
	M\$	M\$	M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>			
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	88.893.464	72.956.776	15.936.688
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>			
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	75.698.403	40.024.632	35.673.771

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

Detalle	Capital Emitido	Capital Suscrito y	Capital por Enterar
Capital Inicial	75.698.403	40.024.632	35.673.771
Aportes de Capital	16.371.159	36.108.242	(19.737.083)
Disminuciones de Capital	(3.176.098)	(3.176.098)	-
<b>Capital Final</b>	<b>88.893.464</b>	<b>72.956.776</b>	<b>15.936.688</b>

## METROPOLITANA 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 2024 es el siguiente:

<b>Detalle</b>	<b>Capital Emitido</b>	<b>Capital Suscrito y</b>	<b>Capital por Enterar</b>
Capital Inicial	76.504.802	21.202.867	55.301.935
Aportes de Capital	-	19.628.164	(19.628.164)
Disminuciones de Capital	(806.399)	(806.399)	-
<b>Capital Final</b>	<b>75.698.403</b>	<b>40.024.632</b>	<b>35.673.771</b>

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

#### **b.1. Aportes de capital:**

Con fecha 30 de abril de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$551.549.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 26 de mayo de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$1.286.930.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 29 de julio de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$19.165.806.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 30 de julio de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$96.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 24 de diciembre de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$1.488.957.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 29 de diciembre de 2025, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$13.519.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

#### **b.2. Disminuciones de capital:**

Con fecha 26 de septiembre de 2025, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$1.687.141.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$1.488.957.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

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

#### **b.1. Aportes de capital:**

Con fecha 04 de julio de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$16.283.165.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 05 de julio de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$1.700.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 29 de julio de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$412.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 30 de julio de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$80.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 03 de septiembre de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$200.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 16 de septiembre de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$412.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 06 de diciembre de 2024, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$541.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

#### **b.2. Disminuciones de capital:**

Con fecha 06 de noviembre de 2024, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$500.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 07 de noviembre de 2024, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$805.489.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

Con fecha 12 de noviembre de 2024, los accionistas acordaron disminuir el capital suscrito por un monto de M\$410.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 30 de abril de 2024.

- C. Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2025 el capital suscrito y pagado asciende a M\$72.956.776.- y está representado por 6.791.946 acciones y al 31 de diciembre de 2024 el capital suscrito y pagado

## METROPOLITANA SPA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

asciende a M\$40.024.632.- y está representado por 4.002.463 acciones, de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

- d. Capital emitido** - El capital emitido corresponde a M\$72.956.776.-, representado por 8.179.554.- 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:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	4.727.204	-
Resultado del año	3.299.176	4.171.084
Dividendos definitivos	(3.750.000)	(1.297.419)
Resultado acumulado por división	-	1.853.539
Incremento (disminución)	(5.136)	-
<b>Resultados retenidos total</b>	<b>4.271.244</b>	<b>4.727.204</b>

- f. Dividendos definitivos** - Los dividendos pagados durante el año 2024 son los siguientes:

- Con fecha 27 de marzo de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$250.000.-
- Con fecha 28 de julio de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$3.500.000.-

- 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.

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	3.299.176	4.171.084
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	3.299.176	4.171.084
Número de acciones	7.295.678	4.002.463
Ganancias básicas por acción en \$	452	1.042
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	3.299.176	4.171.084
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	3.299.176	4.171.084
Promedio ponderado de números de acciones, básico	7.295.678	4.002.463
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	7.295.678	4.002.463
Ganancias diluidas por acción en \$	452	1.042

## METROPOLITANA SPA

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

### 22. INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

a) Ingresos de actividades ordinarias:

	31-12-2025	31-12-2024
Concepto	M\$	M\$
Arriendos	8.722.425	2.358.493
Liquidación garantías de arriendo	169.580	50.995
Otros ingresos (*)	788.484	184.610
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>9.680.489</b>	<b>2.594.098</b>

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

b) Costo de ventas:

	31-12-2025	31-12-2024
Conceptos	M\$	M\$
Administración de los edificios	(733.004)	(210.840)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	(3.930.797)	(1.226.274)
<b>Total costo de ventas</b>	<b>(4.663.801)</b>	<b>(1.437.114)</b>

c) Gasto de administración:

	31-12-2025	31-12-2024
Conceptos	M\$	M\$
Honorarios	(912.476)	(305.964)
Depreciación	(232.997)	(85.759)
Castigo PPE	(852)	-
Otros gastos	(50.274)	(29.764)
<b>Total gastos de administración</b>	<b>(1.196.599)</b>	<b>(421.487)</b>

d) Costos financieros

	31-12-2025	31-12-2024
Conceptos	M\$	M\$
Intereses financieros	(6.262.244)	(1.862.999)
Comisiones y gastos bancarios	(12.882)	(1.074)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(6.275.126)</b>	<b>(1.864.073)</b>

e) Resultados por unidades de reajustes

	31-12-2025	31-12-2024
Conceptos	M\$	M\$
Reajuste valor UF	(4.946.545)	(1.674.349)
Reajuste remanente crédito fiscal	271.329	49.869
<b>Total resultado por unidades de reajuste</b>	<b>(4.675.216)</b>	<b>(1.624.480)</b>

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.

## METROPOLITANA SPA

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

f) Otras ganancias (pérdidas)

	31-12-2025	31-12-2024
Conceptos	M\$	M\$
Gastos rechazados	(11.143)	-
Intereses y multas	(16.656)	(388)
Impuesto timbres y estampillas	(541.224)	-
<b>Total otras ganancias (pérdidas)</b>	<b>(569.023)</b>	<b>(388)</b>

## 23. 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.

## 24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Garantías directas:

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o	Nombre del beneficiario
Metropolitana SpA	76.629.974-1	Chile	Directa	Edificio José Domingo Cañas	100% del valor del edificio M\$ 50.359.697	19,89%	Primera Hipoteca	BCI Asesoría Financiera S.A
Metropolitana SpA	76.629.974-1	Chile	Directa	Edificio Santo Domingo	100% del valor del edificio M\$ 30.493.932	12,04%	-	-
Metropolitana SpA	76.629.974-1	Chile	Directa	Edificio Ejercito	100% del valor del edificio M\$ 49.622.205	19,60%	-	-
Metropolitana SpA	76.629.974-1	Chile	Directa	Edificio Lyon	100% del valor del edificio M\$ 37.101.199	14,65%	-	-
Metropolitana SpA	76.629.974-1	Chile	Directa	Edificio Placilla	100% del valor del edificio M\$ 24.083.932	9,51%	-	-

## METROPOLITANA SPA

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

### 25. MEDIO AMBIENTE

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

### 26. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y RESTRICCIONES

(a) Con fecha 17 de octubre de 2025, aproximadamente a las 18:15 horas, se produjo un incendio que afectó al edificio ubicado en Santo Domingo N°3251, comuna de Santiago, correspondiente al Proyecto Santo Domingo, específicamente a los departamentos N°1801 y N°1802. Al lugar concurrió el Cuerpo de Bomberos de Santiago, quienes emitieron el Certificado de Constancia N°904/25, y se efectuó la correspondiente denuncia ante Carabineros de Chile, quedando registrada bajo el Parte N°8497.

El siniestro fue oportunamente informado a la compañía aseguradora Liberty Seguros, quedando registrado bajo el número de siniestro 1952349. Como consecuencia del evento, los departamentos individualizados resultaron con daños significativos, encontrándose actualmente fuera de uso, y se produjeron pérdidas de activos fijos asociados a dichas unidades. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los departamentos afectados se encuentran en proceso de reconstrucción.

De conformidad con lo establecido en la NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo, y sobre la base de la información disponible a la fecha de cierre, la Administración procedió al castigo contable de los activos fijos afectados, lo cual fue registrado mediante el comprobante contable N°3408 y 3984. Dichos activos fueron asimismo dados de baja para efectos tributarios, conforme a la normativa vigente.

A continuación, se detallan los efectos contables generados por el castigo de activos fijos que forman parte del mobiliario de los dos departamentos afectados:

- Listado de activos fijos y su respectiva información al momento de su adquisición:

Cuenta contable	Detalle Activo Fijo	Fecha compra	Factura N°	Cantidad (*)	Monto unidad (\$)	Total neto (\$)
1-2-10-423 Muebles y útiles	Sofa cama	14-07-2022	343	350	85.250	29.837.500
1-2-10-423 Muebles y útiles	Taburete spyker	14-09-2022	96815	415	45.900	19.048.500
1-2-10-423 Muebles y útiles	Refrigerador kubli	30-09-2022	11216995	48	376.802	18.086.511
1-2-10-423 Muebles y útiles	Microondas kubli	26-12-2022	11228598	266	52.573	13.984.471

(\*) Corresponde a la compra total de los bienes para el amoblado de todos los departamentos del edificio.

- Cálculo del castigo correspondiente a activo fijo de los bienes de las dos unidades afectadas:

Cuenta contable (*)	Detalle Activo Fijo	Fecha compra	Factura N°	Cantidad baja	Monto unidad (\$)	Castigo Activo
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Sofa cama	14-07-2022	343	2	85.250	170.500
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Taburete spyker	14-09-2022	96815	4	45.900	183.600
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Refrigerador kubli	30-09-2022	11216995	2	376.802	753.605
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Microondas kubli	26-12-2022	11228598	2	52.573	105.146
<b>Total castigo activo fijo</b>						<b>1.212.851</b>

## METROPOLITANA SPA

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

(\*) resultado se refleja en cuenta contable 6-1-10-131 Castigo muebles y útiles, nota N°13 Propiedad, planta y equipo.

- Cálculo del castigo correspondiente a depreciación acumulada de los bienes de las dos unidades afectadas:

Cuenta contable (*)	Detalle Activo Fijo	Fecha compra	Factura N°	Cantidad baja	Depreciación acumulada	Castigo Depreciación
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Sofa cama	14-07-2022	343	2	8.880.208	50.744
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Taburete spyker	14-09-2022	96815	4	5.669.196	54.643
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Refrigerador kubli	30-09-2022	11216995	2	5.382.890	224.287
6-1-10-131 Castigo muebles y útiles	Microondas kubli	26-12-2022	11228598	2	4.162.045	31.294
<b>Total castigo depreciación acumulada</b>						<b>360.968</b>

(\*) resultado se refleja en cuenta contable 6-1-10-131 Castigo muebles y útiles, nota N°13 Propiedad, planta y equipo.

Con posterioridad al siniestro, la Sociedad ha incurrido en gastos asociados a la mantención estructural y al funcionamiento operativo diario del edificio, los cuales han sido reconocidos en resultados del período conforme a su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2025, el proceso de evaluación y liquidación del siniestro por parte de la compañía de seguros se encuentra en curso, no existiendo a dicha fecha una estimación fiable del monto de la eventual indemnización. En consecuencia, y de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 37 – Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, no se ha reconocido contablemente ingreso alguno por este concepto, manteniéndose la situación en seguimiento por parte de la Administración y revelándose únicamente a nivel de notas.

Finalmente, como consecuencia del incendio y considerando que la Sociedad desarrolla actividades de arriendo residencial, durante el mes de octubre de 2025 se registraron menores ingresos por concepto de arriendos correspondientes al piso 18, debido a descuentos otorgados a los arrendatarios afectados, situación que fue reconocida en resultados del período respectivo.

Respecto de los eventuales efectos derivados de daños al edificio del Proyecto Santo Domingo en su conjunto, estos se encuentran en proceso de evaluación por parte de la Administración. Cualquier impacto financiero que pudiera derivarse será reconocido contablemente una vez que se cuente con antecedentes técnicos suficientes, tales como el correspondiente proceso de tasación, y siempre que se cumplan los criterios de reconocimiento y medición establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

(b) 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.

## **METROPOLITANA SPA**

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

---

### **27. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 9 de marzo de 2026, la Sociedad suscribió un acta de rectificación mediante la cual se regulariza el capital suscrito y el número de acciones, con el fin de alinear el capital suscrito con el capital efectivamente pagado.

La administración estima que este hecho no tiene otros efectos significativos sobre los estados financieros al cierre del período informado, más allá de la revelación correspondiente.

Entre el 1 de enero de 2026 y a la fecha del presente informe, la Sociedad no tiene otros hechos relevantes que informar que puedan afectar los presentes estados financieros.

\* \* \* \* \*