

SARA ROSA DOS 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)

SARA ROSA DOS 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
Sara Rosa Dos SpA.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos 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 Sara Rosa Dos SpA. al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 20 de marzo de 2025.

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

Cristián Maturana R.

KPMG Ltda.

Santiago, 20 de marzo de 2026

Estados Financieros

SARA ROSA DOS SPA

Santiago, Chile al 31 de diciembre de 2025 y 2024

SARA ROSA DOS SPA

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

Contenido:

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

SARA ROSA DOS SPA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024

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

	Nota N°	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	247.321	124.688
Otros activos financieros	7	-	276.735
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	1.000.377	686.264
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	9	-	522
Activos por impuestos	10	2.450	97.489
Otros activos no financieros	11	31.735	-
Total Activos Corrientes		1.281.883	1.185.698
Activos No Corrientes:			
Propiedades, plantas y equipos	12	57.209	76.573
Propiedades de inversión	13	111.150.878	103.129.231
Total Activos No Corrientes		111.208.088	103.205.804
TOTAL ACTIVOS		112.489.971	104.391.502
Pasivos Corrientes:			
Otros pasivos no financieros corrientes	19	1.037.605	787.605
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	32.439	1.709.078
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	961.293	872.581
Otras provisiones	16	175.432	161.531
Provisiones por beneficios a los empleados	17	11.815	9.305
Otros pasivos financieros	14	3.861.674	3.186.819
Total Pasivos Corrientes		6.080.258	6.726.919
Pasivos No Corrientes:			
Otros pasivos financieros no corrientes	14	42.861.051	42.524.811
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	16.948.439	15.116.679
Pasivos por impuestos diferidos	18	3.635.517	3.303.744
Total Pasivos No Corrientes:		63.445.007	60.945.234
TOTAL PASIVOS		69.525.264	67.672.153
Patrimonio:			
Capital Pagado	20	23.220.083	18.788.471
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	19.744.624	17.930.878
Total Patrimonio		42.964.706	36.719.349
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		112.489.971	104.391.502

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

SARA ROSA DOS SPA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS

Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024

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

	Nota N°	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos de actividades ordinarias	21	6.139.161	5.352.691
Costo de ventas	21	(1.911.768)	(1.781.160)
Margen bruto		4.227.393	3.571.531
Gasto de administración	21	(347.266)	(528.583)
Otras ganancias (pérdidas)		(18.579)	31.269
Ingresos financieros		6.716	12.742
Costos financieros	21	(2.935.720)	(2.758.905)
Ganancias (pérdidas) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13	3.358.674	6.020.406
Resultado por unidades de reajuste	21	(2.045.698)	(2.546.831)
Total gastos de operación		(1.981.873)	230.098
Otras ganancias (pérdidas)		-	-
Total gastos no operacionales		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		2.245.521	3.801.629
Gastos por impuestos diferidos	18	-	(746.865)
Resultado por impuestos a las ganancias	18	(331.773)	-
Resultado del ejercicio		1.913.748	3.054.764
Otros Resultados Integrales		-	-
Otros Resultados Integrales		-	-
Total Resultado Integral		1.913.748	3.054.764

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

SARA ROSA DOS 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 Nº	Capital Pagado MS	Resultados Acumulados MS	Total Patrimonio MS
Saldo Inicial al 01-01-2025		18.788.471	17.930.878	36.719.349
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	20	4.431.612	-	4.431.612
Resultado del ejercicio		-	1.913.746	1.913.746
Reparto de dividendos	20	-	(100.000)	(100.000)
Total al 31-12-2025		23.220.083	19.744.624	42.964.707

		Capital Pagado	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo Inicial al 01-01-2024		12.729.965	14.876.114	27.606.079
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	22	6.058.506	-	6.058.506
Resultado del ejercicio		-	3.054.764	3.054.764
Reparto de dividendos	22	-	-	-
Total al 31-12-2024		18.788.471	17.930.878	36.719.349

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

SARA ROSA DOS SPA

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

	Nota N°	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de operación			
Otros cobros por actividades de operación		6.030.197	5.256.923
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.075.417)	(316.761)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(444.192)	(455.631)
Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de operación		2.510.588	4.484.530
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	12	(1.590)	(8.972.083)
Adquisición de propiedades de inversión	13	(4.662.974)	(87.998)
Intereses recibidos		6.716	12.742
Flujos de efectivo netos procedentes de/(utilizados en) actividades de inversión		(4.657.847)	(9.047.339)
Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		4.431.612	6.058.506
Préstamos de entidades relacionadas		1.302.974	1.310.676
Préstamo a entidades relacionadas		-	(1.312.185)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		5.578.162	-
Intereses pagados		(822.354)	(919.049)
Dividendos pagados	20	(100.000)	-
Pago prestamos		(8.120.502)	(949.594)
Flujos de efectivo netos procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación		2.269.892	4.188.354
Incremento /(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
Efecto de la variación en la tasa de cambio sobre efectivo y efectivo equivalente		122.634	(374.454)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		124.688	499.143
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		247.321	124.688

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

SARA ROSA DOS SPA

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

CONTENIDO	ÍNDICE	PÁG.
1.	ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	8
2.	RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
2.1	Principales políticas contables	8
2.2.	Nuevos pronunciamientos contables	21
2.3.	Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	23
3.	CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	23
4.	GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	23
4.1	Riesgo de crédito	23
4.2.	Riesgo de liquidez	24
4.3.	Riesgo operacional	25
4.4.	Riesgo de mercado	26
5.	ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	27
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	27
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	28
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	28
9.	INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	28
10.	ACTIVOS POR IMPUESTOS	31
11.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	31
12.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	31
13.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	32
14.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	35
15.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	37
16.	OTRAS PROVISIONES	38
17.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	38
18.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA	39
19.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	40
20.	INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	41
21.	INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	44
22.	DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	45
23.	GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	46
24.	MEDIO AMBIENTE	47
25.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y RESTRICCIONES	47
26.	HECHOS POSTERIORES	47

SARA ROSA DOS SPA

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

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Sara Rosa Dos SpA, se constituyó como Sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 3 de diciembre de 2015 en la Notaría de Doña Antonieta Mendoza Escalas.

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

Con fecha 16 de febrero de 2016 se adquirió la sociedad NRG Santa Isabel SpA, dueña de dos edificios ubicados en la comuna de Santiago. Posteriormente se realizó un cambio de nombre de dicha sociedad pasándose a llamar Sara Rosa SpA.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, mediante escritura pública y frente al Notario Patricio Guillermo Corominas Mellado, se efectuó fusión por incorporación de la Sociedad Sara Rosa SpA.

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

2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Principales políticas contables

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

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

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

SARA ROSA DOS SPA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SARA ROSA DOS SPA

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

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

- f. **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

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 equipos** - 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 Equipos califique como un activo calificable, es decir, que necesite de un ejercicio prolongado para quedar listo para su uso.

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

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

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

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

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

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

i. Pérdidas por deterioro de valor

• **Deterioro de activos financieros**

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

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

• **Deterioro de activos no financieros**

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

depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

j. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

k. Activos y pasivos financieros

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

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

(i) Clasificación de activos financieros

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

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

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 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).

SARA ROSA DOS SPA

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

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

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

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

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

(v) Baja en cuentas de activos financieros

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

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

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

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.

(vi) 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.

(vii) 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".

(viii) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

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

(ix) 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.

(x) 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, 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.

SARA ROSA DOS SPA

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

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

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

- 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 uno operativo

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

Sara Rosa Dos SpA 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.

SARA ROSA DOS SPA

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

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

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

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

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

del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo.

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.

SARA ROSA DOS SPA

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

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

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

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

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

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

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

SARA ROSA DOS SPA

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

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

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

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

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

2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de 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.

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:

La gestión de estos riesgos se apoya en el control y monitoreo de las variables que pudiesen afectar principalmente sus resultados de inversiones, apuntando a maximizar la rentabilidad con la menor exposición posible.

Por lo anterior, se desarrollaron y describieron los procedimientos más críticos en manuales de procedimientos, tanto para la administradora como para los fondos de inversión.

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:

SARA ROSA DOS SPA

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

- 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 M\$	Entre 91 y 365 días M\$	Más de 365 días M\$	Total M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	247.321	-	-	247.321
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.000.377	-	-	1.000.377
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2025	Hasta 90 M\$	Entre 91 y 365 días M\$	Más de 365 días M\$	Total M\$
Pasivo				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	32.439	-	-	32.439
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	961.293	16.948.439	17.909.733
Al 31 de diciembre de 2024	Hasta 90 M\$	Entre 91 y 365 días M\$	Más de 365 días M\$	Total M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	124.688	-	-	124.688
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	686.264	-	-	686.264
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	522	-	522
Al 31 de diciembre de 2024	Hasta 90 M\$	Entre 91 y 365 días M\$	Más de 365 días M\$	Total M\$
Pasivo				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.709.078	-	-	1.709.078
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	-	15.116.679	15.116.679

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.

SARA ROSA DOS SPA

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

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

Al 31 de diciembre de 2025

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	247.321	-	-	-	247.321
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.000.377	-	-	-	1.000.377
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	1.247.698	-	-	-	1.247.698
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	1.037.605	-	-	1.037.605
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	32.439	-	-	-	32.439
Cuentas por pagar empresas relacionadas	-	961.293	16.948.439	-	17.909.733
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	42.861.051	-	42.861.051
Totales	32.439	1.998.898	59.809.490	-	61.840.827

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\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	124.688	-	-	-	124.688
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	686.264	-	-	-	686.264
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	522	-	-	522
Otros activos financieros	276.735	-	-	-	276.735
Totales	1.087.687	522	-	-	1.088.209
Pasivos Financieros:					
Otros pasivos financieros corrientes	-	787.605	-	-	787.605
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.709.078	-	-	-	1.709.078
Cuentas por pagar empresas relacionadas	872.581	-	15.116.679	-	15.989.260
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	42.524.811	-	42.524.811
Totales	2.581.659	787.605	57.641.490	-	61.010.754

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.

SARA ROSA DOS SPA

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

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

- **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.

SARA ROSA DOS SPA

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

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

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

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

Detalle		31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Banco	(a)	59.609	65.755
Fondos Mutuos	(b)	<u>187.713</u>	<u>58.933</u>
Total		<u>247.321</u>	<u>124.688</u>

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

Detalle	31-12-2025			31-12-2024		
	Cuotas	Valor Cuota	M\$ Total	Cuotas	Valor Cuota	M\$ Total
Cuenta 1 Capital Empresarial Serie A	78.341,04	1.570,98	123.072	16.333,97	1.516,44	24.769
Cuenta 2 Capital Empresarial Serie P1	55.938,26	1.155,57	64.641	21.697,97	1.109,68	24.078
Cuenta 2 Capital Empresarial Serie A			-	6.650,88	1.516,44	10.086
			<u>187.713</u>			<u>58.933</u>

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

SARA ROSA DOS SPA

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

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Depósitos a plazo	-	276.735
Total	-	276.735

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 M\$	31-12-2025 Deterioro M\$	Valor Neto M\$	Valor Bruto M\$	31-12-2024 Deterioro M\$	Valor Neto M\$
Deudores por ventas (a)	555.041	(27.078)	527.963	333.031	(30.916)	302.115
Deudores varios (b)	472.414	-	472.414	384.149	-	384.149
Total	1.027.455	(27.078)	1.000.377	717.180	(30.916)	686.264

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

Deuda Original \$	Crédito Impago	MONTO DEUDA INCOBRABLE			MONTO DEUDA INCOBRABLE
		1-90 Días	91-180 Días	181-365 Días	>365 Días
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
27.078	27.078	-	1.329	1.950	23.798

- (b) 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:

Naturaleza de la transacción	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Cuenta por cobrar Inmobiliaria Carmen SpA	-	314
Cuenta por cobrar Inmobiliaria Santiago SpA	-	208
Cuenta por cobrar Metropolitana SpA	-	-
	-	522

SARA ROSA DOS SPA

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

a.2 Cuentas por pagar:

Corriente:	Naturaleza de la transacción	31-12-2025		31-12-2024	
		UF	M\$	UF	M\$
Inmobiliaria Carmen SpA	Cuenta por pagar mercantil	-	128	-	-
Inmobiliaria Santiago SpA	Cuenta por pagar mercantil	-	7.778	-	4.404
Metropolitana SpA	Cuenta por pagar mercantil	-	-	-	-
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	23.997,90	953.387	22.598,99	868.177
Total		23.997,90	961.293	22.599	872.581
No Corriente:	Naturaleza de la transacción	UF	31-12-2025 M\$	UF	31-12-2024 M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	426.612,37	16.948.439	393.492,50	15.116.679
Total		426.612,37	16.948.439	393.492,50	15.116.679

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

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

Sociedad	Centro de Costos	Nombre Pagaré	Fecha Inicio	Fecha Término	Capital inicial adeudado (UF)	Capital final adeudado (UF)*	Tasa Interés
Sara Rosa Dos SpA	300	Compartido	01-09-2017	01-01-2046	247.892,13	248.919,42	5,00%
Sara Rosa Dos SpA	010	Pagaré II	08-06-2022	01-05-2032	40.928,41	42.085,80	5,05%
Sara Rosa Dos SpA	011	Pagaré II	16-12-2022	01-11-2032	23.356,86	25.333,64	5,41%
Sara Rosa Dos SpA	014	Pagaré II	12-08-2022	01-07-2032	65.640,99	71.300,17	5,46%
Sara Rosa Dos SpA	017	Pagaré II	12-07-2022	01-06-2032	26.107,20	28.449,89	5,68%
Sara Rosa Dos SpA	018	Pagaré I	24-02-2025	01-01-2050	11.738,86	12.211,42	4,75%
Sara Rosa Dos SpA	300	Pagaré II	23-04-2025	01-05-2050	34.945,83	22.222,35	4,75%
Total					450.610,27	450.522,68	

b) Transacción entre empresa relacionada con efecto en resultados

RUT	Nombre	Naturaleza de la transacción	31-12-2025		31-12-2024	
			Efecto en resultado Monto M\$	(cargo) / Abono M\$	Efecto en resultado Monto M\$	(cargo) / Abono M\$
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Reajuste	575.553	(575.553)	674.634	(674.634)
		Intereses	307.277	(307.277)	747.493	(747.493)

c) Administración y alta Dirección - En escritura pública de constitución celebrada el 3 de diciembre de 2015 se definió que la Sociedad sea administrada por Asset Administradora General de Fondos S.A.

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

SARA ROSA DOS SPA

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

- d) Personal clave de la Administración** - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. En escritura pública de constitución celebrada el 13 de diciembre de 2015 al designar al Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, como administrador, define que, a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la sociedad "SARA ROSA DOS SpA". todas y cada una de las facultades indicadas en el artículo Décimo Primero de los Estatutos.

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

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

SARA ROSA DOS SPA

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

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Pagos previsionales mensuales	-	-
PPUA a solicitar	-	95.516
Crédito Sence	2.450	1.973
Total	2.450	97.489

11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los seguros anticipados es el siguiente:

Corriente	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Seguros anticipados (a)	30.633	-
Gastos anticipados (b)	1.101	-
Total	31.735	-

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

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

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

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Propiedades, plantas y equipos Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Equipos computacionales	4.747	5.343
Muebles y útiles	36.591	48.872
Instalaciones	15.871	22.358
Total	57.209	76.573

SARA ROSA DOS SPA

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

b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo inicial	Adiciones	Depreciación	Cambios totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2025					
Detalle					
Equipos computacionales	5.343	1.590	(2.185)	(595)	4.747
Muebles y útiles	48.872		(12.281)	(12.281)	36.591
Instalaciones	22.358		(6.487)	(6.487)	15.871
Total	76.573	1.590	(20.953)	(19.363)	57.209
Al 31 de diciembre de 2024					
Detalle					
Equipos computacionales	7.334	-	(1.991)	(1.991)	5.343
Muebles y útiles	61.355	113	(12.596)	(12.483)	48.872
Instalaciones	28.845	-	(6.487)	(6.487)	22.358
Total	97.534	113	(21.074)	(20.961)	76.573

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de adquisición. 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	Proyecto	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
				31-12-2025	31-12-2024
				M\$	M\$
Edificio	Sara del Campo	Chile	Arriendo	48.666.846	47.743.547
	Santa Rosa	Chile	Arriendo	20.989.243	19.210.524
Sub-Totales				69.656.089	66.954.071

SARA ROSA DOS SPA

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

Tipo de bien raíz	Proyecto	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
				31-12-2025	31-12-2024
				M\$	M\$
Estacionamientos	Ejército	Chile	Arriendo	1.201.221	1.216.157
	Pedro Alarcón	Chile	Arriendo	786.041	780.934
	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	419.564	388.354
	Santo Domingo	Chile	Arriendo	688.310	380.748
	Juan Mitjans	Chile	Arriendo	1.181.545	1.150.580
	Paso El Roble	Chile	Arriendo	2.337.411	2.247.953
	Tocornal	Chile	Arriendo	1.443.751	1.137.365
	Inglaterra	Chile	Arriendo	1.281.656	1.250.463
	Los Avellanos	Chile	Arriendo	2.210.390	2.128.554
	María Auxiliadora	Chile	Arriendo	904.169	861.110
	Placilla	Chile	Arriendo	375.248	-
	José Ureta	Chile	Arriendo	661.107	634.434
	Lyon	Chile	Arriendo	1.782.207	889.496
	Quilín	Chile	Arriendo	2.140.432	-
	Libertad	Chile	Arriendo	1.261.323	1.205.631
	Buzeta	Chile	Arriendo	865.232	-
	San Isidro	Chile	Arriendo	570.931	548.475
	José Domingo Cañas	Chile	Arriendo	3.126.417	2.585.733
Plaza Perú	Chile	Arriendo	2.392.281	1.952.948	
Sub-Totales				25.629.236	19.358.935

Tipo de bien raíz	Proyecto	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
				31-12-2025	31-12-2024
				M\$	M\$
Bodegas	Ejército	Chile	Arriendo	115.954	102.092
	Pedro Alarcón	Chile	Arriendo	127.819	96.733
	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	29.347	25.662
	Santo Domingo	Chile	Arriendo	25.869	313.403
	Juan Mitjans	Chile	Arriendo	257.379	250.323
	Paso El Roble	Chile	Arriendo	28.903	28.774
	Tocornal	Chile	Arriendo	239.687	499.513
	Inglaterra	Chile	Arriendo	79.626	75.374
	Los Avellanos	Chile	Arriendo	68.990	50.672
	María Auxiliadora	Chile	Arriendo	252.392	242.409
	Placilla	Chile	Arriendo	149.691	-
	José Ureta	Chile	Arriendo	113.354	116.006
	Lyon	Chile	Arriendo	434.887	225.536
	Quilín	Chile	Arriendo	136.866	-
	Libertad	Chile	Arriendo	263.357	252.052
	Buzeta	Chile	Arriendo	376.405	-
	San Isidro	Chile	Arriendo	11.799	11.333
	José Domingo Cañas	Chile	Arriendo	724.411	1.011.830
Plaza Perú	Chile	Arriendo	298.478	525.177	
Sub-Totales				3.735.212	3.826.889

SARA ROSA DOS SPA

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

Tipo de bien raíz	Proyecto	País	Tipo de renta	Valorización al cierre	
				31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
	Abdón Cifuentes	Chile	Arriendo	1.469.239	1.450.385
	Paso El Roble	Chile	Arriendo	1.924.767	2.314.568
	Tocornal	Chile	Arriendo	1.214.060	1.385.288
	Inglaterra	Chile	Arriendo	2.122.967	2.512.719
Locales Comerciales	Los Avellanos	Chile	Arriendo	1.918.796	2.600.695
	Placilla	Chile	Arriendo	901.039	-
	Lyon	Chile	Arriendo	606.583	301.972
	Libertad	Chile	Arriendo	1.528.652	2.111.689
	San Isidro	Chile	Arriendo	444.238	312.020
Sub-Totales				12.130.341	12.989.336
Totales				111.150.878	103.129.231

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

	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable (*)	Adiciones (**)	Otros movimientos	Saldo al cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2025					
Tipo de bien raíz					
Edificio	66.954.071	2.669.365	32.653	-	69.656.089
Estacionamientos	19.358.935	3.067.850	3.202.451	-	25.629.236
Bodegas	3.826.889	(933.029)	841.352	-	3.735.212
Locales Comerciales	12.989.336	(1.445.512)	586.517	-	12.130.341
Totales	103.129.231	3.358.674	4.662.974	-	111.150.878
Al 31 de diciembre de 2024					
Tipo de bien raíz					
Edificio	63.081.772	3.811.267	61.032	-	66.954.071
Estacionamientos	14.019.616	(1.323.573)	6.662.892	-	19.358.935
Bodegas	2.289.642	(693.273)	2.230.520	-	3.826.889
Locales Comerciales	7.240.821	4.225.985	1.522.530	-	12.989.336
Totales	86.631.851	6.020.406	10.476.974	-	103.129.231

(*) 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.

SARA ROSA DOS SPA

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

14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

		31-12-2025		31-12-2024	
		Corriente M\$	No Corriente	Corriente M\$	No Corriente
Crédito Hipotecario	(a)	1.361.093	39.596.139	1.268.722	39.367.661
Línea de Crédito	(b)	2.500.581	-	1.918.097	-
Leasing	(c)	-	3.264.912	-	3.157.150
Totales		3.861.674	42.861.051	3.186.819	42.524.811

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		Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
Edificio	Entidad Financiera			UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Sara del Campo	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	50.296,86	1.998.325	(27.272,73)	(1.083.490)	23.024,12	914.835
Santa Rosa	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	23.414,05	930.255	(12.695,93)	(504.383)	10.718,13	425.872
Inglaterra	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	3.331,66	132.369	(3.075,38)	(122.178)	256,28	10.191
Los Avellanos	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	2.529,02	100.480	(2.334,43)	(92.742)	194,59	7.737
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	803,63	31.929	(741,81)	(29.471)	61,82	2.458
Totales				80.375,22	3.193.358	(46.120,28)	(1.832.264)	34.254,94	1.361.093
Al 31 de diciembre de 2024		Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
Edificio	Entidad Financiera			UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Sara del Campo	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	50.296,86	1.932.325	(28.114,25)	(1.080.056)	22.182,61	852.269
Santa Rosa	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	23.414,05	899.531	(13.087,67)	(502.785)	10.326,39	396.746
Inglaterra	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	3.331,66	127.995	(3.075,38)	(118.144)	256,28	9.851
Los Avellanos	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	2.529,02	97.161	(2.334,43)	(89.681)	194,59	7.480
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	803,63	30.874	(741,81)	(28.498)	61,82	2.376
Totales				80.375,22	3.087.886	(47.353,53)	(1.819.164)	33.021,69	1.268.722

SARA ROSA DOS SPA

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

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

Al 31 de diciembre de 2025									
Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Sara del Campo	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	889.867,50	35.352.620	(294.388,29)	(11.695.446)	595.479,20	23.657.174
Santa Rosa	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	414.248,66	16.457.254	(137.042,83)	(5.444.432)	277.205,84	11.012.822
Inglaterra	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	81.356,90	3.232.144	(18.452,25)	(733.070)	62.904,64	2.499.074
Los Avellanos	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	55.485,46	2.204.324	(9.532,25)	(378.697)	45.953,21	1.825.627
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	20.084,41	797.913	(4.945,41)	(196.471)	15.139,00	601.442
Totales				1.461.042,92	58.044.255	(464.361,02)	(18.448.116)	996.681,89	39.596.139

Al 31 de diciembre de 2024									
Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Sara del Campo	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	936.295,36	35.969.369	(321.661,03)	(12.357.152)	614.634,34	23.612.216
Santa Rosa	Hipotecaria Security Principal S.A	360 meses	Fija	435.861,64	16.744.361	(149.738,75)	(5.752.467)	286.122,88	10.991.894
Inglaterra	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	120 meses	Fija	84.432,27	3.243.608	(21.527,63)	(827.020)	62.904,64	2.416.588
Los Avellanos	Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	84 meses	Fija	57.819,94	2.221.251	(11.866,68)	(455.878)	45.953,26	1.765.372
María Auxiliadora	Hipotecaria Security Principal S.A	120 meses	Fija	20.826,22	800.074	(5.687,22)	(218.484)	15.139,00	581.590
Totales				1.535.235,43	58.978.664	(510.481,30)	(19.611.002)	1.024.754,13	39.367.661

b) Línea de Crédito:

Al 31 de diciembre de 2025									
Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa	Crédito Hipotecario		Interés Diferido		Deuda Neta	
				UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$
Quilín	Banco Crédito de Inversiones	6 meses	Renovable	-	2.514.439	-	(13.858)	-	2.500.581

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 Security	6 meses	Renovable	-	1.641.859	-	(1.013)	-	1.640.845
Ejército	Banco Security	6 meses	Renovable	-	278.300	-	(1.048)	-	277.252

SARA ROSA DOS SPA

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

c) Leasing:

Al 31 de diciembre de 2025				Obligación en Leasing		Intereses diferidos por Leasing		Total Leasing			
Edificio	Entidad Financiera	Plazo	Tasa Anual	UF	M\$	UF	M\$	UF	M\$		
Edificio Paso el Roble	Metife	51 meses	4,9%	3.286,21	130.554	(3.286,21)	(130.554,47)	-	-		
Al 31 de diciembre de 2024				Obligación en Leasing		Intereses diferidos por Leasing		Total Leasing			
Edificio Paso el Roble	Metife	51 meses	4,9%	3.286,21	126.245	(3.286,21)	(126.245)	-	-		
Al 31 de diciembre de 2025				Obligación en Leasing		Intereses diferidos por Leasing		IVA Diferido por Leasing		Total Leasing	
Edificio Paso el Roble	Metife	51 meses	4,9%	140.463,59	5.580.332	(71.905,00)	(2.856.639)	13.623,13	541.219	82.181,73	3.264.912
Al 31 de diciembre de 2024				Obligación en Leasing		Intereses diferidos por Leasing		IVA Diferido por Leasing		Total Leasing	
Edificio Paso el Roble	Metife	51 meses	4,9%	143.749,80	5.522.391	(75.191,21)	(2.888.597)	13.623,13	523.356	82.181,73	3.157.150

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Al 31 de diciembre de 2025		1 a 30 días	31 a 90 días	91 a 365 días	Total
Corriente:		M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores	(a)	13.741	-	-	13.741
Honorarios	(b)	19	-	-	19
Cuentas por pagar previsionales	(c)	9.838	-	-	9.838
Cuentas por pagar retenciones	(d)	8.770	-	-	8.770
Otras cuentas por pagar	(e)	71	-	-	71
Total		32.439	-	-	32.439
Al 31 de diciembre de 2024		1 a 30 días	31 a 90 días	91 a 365 días	Total
Corriente:		M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores	(a)	8.750	-	-	8.750
Honorarios	(b)	84	-	-	84
Cuentas por pagar previsionales	(c)	5.789	-	-	5.789
Cuentas por pagar retenciones	(d)	643	-	-	643
Otras cuentas por pagar	(e)	1.693.812	-	-	1.693.812
Total		1.709.078	-	-	1.709.078

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

SARA ROSA DOS SPA

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

16. OTRAS PROVISIONES

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Provisión Municipales	97.613	58.870
Provisión Asesorías	75.327	85.500
Provisión Seguros	-	2.919
Otras Provisiones	2.492	14.242
Total Otras Provisiones	175.432	161.531

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

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2025				
Provisión de gastos	<u>161.531</u>	<u>776.823</u>	<u>(762.922)</u>	<u>175.432</u>
Al 31 de diciembre de 2024				
Provisión de gastos	<u>129.526</u>	<u>869.072</u>	<u>(837.067)</u>	<u>161.531</u>

17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Corriente:		
Provisión de vacaciones	<u>11.815</u>	<u>9.305</u>

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

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2025				
Provisión de vacaciones	<u>9.305</u>	<u>118.906</u>	<u>(116.396)</u>	<u>11.815</u>
Al 31 de diciembre de 2024				
Provisión de vacaciones	<u>14.195</u>	<u>119.698</u>	<u>(124.588)</u>	<u>9.305</u>

SARA ROSA DOS SPA

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

18. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA

- a. **Activos y pasivos por impuestos diferidos:** Los pasivos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Diferencia entre activo fijo tributario y financiero	3.778	4.607
Provisión de vacaciones	3.190	2.512
Provisión por Arriendos Anticipados	220.271	159.724
Provisión por FFMM	(175)	(43)
Provisión por Pérdida Tributaria	3.218.143	2.693.432
Provisión por EDI	7.311	9.836
Provisión por Propiedad de Inversion	(7.050.263)	(6.018.306)
Provisión Activo en Leasing	(37.475)	(155.506)
Gasto Anticipado	(297)	-
Total (pasivo) activo por impuestos diferidos	(3.635.517)	(3.303.744)

- b. **Impuesto a la renta reconocido en resultados:** Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	-	-
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	-
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	(331.773)	(746.865)
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	(331.773)	(746.865)
Ingreso por impuesto a las ganancias	(331.773)	(746.865)

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

Conciliación de la tasa efectiva Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Utilidad (pérdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	2.245.521	3.801.629
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(606.291)	(1.026.440)
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	274.518	279.575
Impuesto a la renta por tasa efectiva	(331.773)	(746.865)
Ingreso por impuesto a las ganancias	(331.773)	(746.865)
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	(12,23)	(7,35)
Tasa impositiva efectiva	14,77	19,65

SARA ROSA DOS SPA

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

19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

a) Garantías de arriendos:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	M\$	M\$
Garantía arriendo pesos		
Edificio Sara del Campo	105.333	109.977
Edificio Santa Rosa	48.668	52.141
Edificio Santo Domingo	11	11
Edificio Tocornal	24	3.695
Edificio Los Avellanos	55	4.746
Edificio Maria Auxiliadora	243	210
Edificio Pedro Alarcón	94	94
Edificio Paso El Roble	107	2.153
Edificio Libertad	141	1.011
Edificio Plaza Perú	83	19
Edificio Abdón Cifuentes	67	-
Edificio Placilla	22	-
Edificio Lyon	397	-
Edificio Jose Domingo Cañas	51	-
Total garantías de arriendo	<u>155.296</u>	<u>174.057</u>

b) Garantías de arriendos de locales comerciales:

	<u>31-12-2025</u>		<u>31-12-2024</u>	
	UF	M\$	UF	M\$
Garantía arriendo locales comerciales				
Edificio Sara del Campo	188,53	9.937	174,03	8.745
Edificio Abdón Cifuentes	175,18	6.960	40,74	1.565
Edificio Paso El Roble	317,33	12.607	75,43	2.898
Edificio Tocornal	137,63	5.468	78,17	3.003
Edificio Inglaterra	157,25	6.247	-	3.363
Edificio Placilla	98,58	5.969	-	2.052
Edificio Los Avellanos	245,87	9.768	-	-
Edificio San Isidro	21,00	834	-	-
Edificio Libertad	100,63	3.998	-	-
Edificio Lyon	102,21	4.061	-	-
Total garantías de arriendo locales comerciales	<u>1.544,21</u>	<u>65.848</u>	<u>368,37</u>	<u>21.626</u>

c) Devoluciones de garantías:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	M\$	M\$
Devolución de garantías		
Edificio Sara del Campo	168	401
Edificio Santa Rosa	472	(49)
Total devoluciones de garantías	<u>640</u>	<u>352</u>

SARA ROSA DOS SPA

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

d) Arriendos anticipados:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	M\$	M\$
Arriendos anticipados		
Edificio Sara del Campo	248.349	201.164
Edificio Santa Rosa	144.363	139.010
Edificio Abdón Cifuentes	20.931	17.981
Edificio Santo Domingo	19.775	14.733
Edificio Juan Mitjans	46.202	37.771
Edificio Paso El Roble	33.822	18.013
Edificio Tocornal	21.595	14.588
Edificio Inglaterra	34.488	24.681
Edificio Los Avellanos	16.420	10.445
Edificio Maria Auxiliadora	42.054	30.617
Edificio Jose Ureta	17.557	9.166
Edificio Pedro Alarcón	54.507	43.168
Edificio Jose Domingo Cañas	31.012	11.279
Edificio Libertad	20.829	7.411
Edificio San Isidro	5.310	2.772
Edificio Plaza Perú	19.566	4.825,00
Edificio Ejército	21.358	3.946,00
Edificio Placilla	4.121	-
Edificio Lyon	10.273	-
Edificio Buzeta	1.605	-
Edificio Quilín	1.684	-
Total arriendos anticipados	<u>815.820</u>	<u>591.570</u>

20. PATRIMONIO NETO

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

Nombre accionista	<u>31-12-2025</u>		<u>31-12-2024</u>	
	Acciones N°	Participación %	Acciones N°	Participación %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>470.620</u>	<u>100</u>	<u>470.620</u>	<u>100</u>

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

2025	Capital Emitido M\$	Capital suscrito y pagado M\$	Capital por enterar M\$
Nombre accionista Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>107.999.850</u>	<u>23.220.083</u>	<u>84.779.767</u>
2024	Capital Emitido M\$	Capital suscrito y pagado M\$	Capital por enterar M\$
Nombre accionista Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>107.999.850</u>	<u>18.788.471</u>	<u>89.211.379</u>

SARA ROSA DOS SPA

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

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo inicial	23.220.083	18.788.471
Capital suscrito y pagado	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>23.220.083</u>	<u>18.788.471</u>

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

b.1. Aportes de Capital:

Con fecha 17 de febrero de 2025 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$3.150.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

Con fecha 26 de mayo de 2025 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$20.602.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

Con fecha 28 de julio de 2025 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$1.241.510.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

Con fecha 29 de diciembre de 2025 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$19.500.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

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

b.1. Aportes de Capital:

Con fecha 15 de febrero de 2024 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$830.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

Con fecha 11 de abril de 2024 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$3.165.842.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

Con fecha 05 de julio de 2024 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$500.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

Con fecha 07 de agosto de 2024 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$5.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

SARA ROSA DOS SPA

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

Con fecha 08 de noviembre de 2024 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$806.000.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 03 de diciembre de 2015.

Con fecha 30 de noviembre 2024 los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$751.664.-, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad

- c. Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2025, el capital suscrito y pagado asciende a M\$23.220.083.- y está representado por 51.495 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.
- d. Capital emitido** - El capital emitido corresponde a M\$107.999.850.-, representado por 470.620.- 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:

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo inicial	17.930.878	14.876.114
Resultado del año	1.913.746	3.054.764
Dividendos definitivos	(100.000)	-
Resultados retenidos total	<u>19.744.624</u>	<u>17.930.878</u>

- f. Dividendos definitivos** - Los dividendos distribuidos durante el año 2025 son los siguientes:
- Con fecha 27 de marzo de 2025 se distribuyó dividendos por un monto de M\$100.000.-

En el año 2024 no hubo distribución de dividendos.

- 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.

SARA ROSA DOS SPA

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

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	1.913.748	3.054.764
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	1.913.748	3.054.764
Número de acciones	2.322.008	470.620
Ganancias básicas por acción en \$	824	6.491
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	1.913.748	3.054.764
Promedio ponderado de números de acciones, básico	2.322.008	470.620
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	2.322.008	470.620
Ganancias diluidas por acción en \$	824	6.491

21. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

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

a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Arriendos	5.875.855	5.100.625
Liquidación de garantías de arriendo	107.063	107.786
Otros ingresos (*)	156.243	144.280
Total ingresos de actividades ordinarias	6.139.161	5.352.691

(*) Corresponde a ingresos distintos a cuotas de arriendo

b) Costo de ventas:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Administración de los edificios	(338.482)	(349.650)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	(1.573.286)	(1.431.510)
Total costos de ventas	(1.911.768)	(1.781.160)

SARA ROSA DOS SPA

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

c) Gasto de administración:

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Honorarios	(314.488)	(485.149)
Depreciación	(20.953)	(21.075)
Otros gastos	(11.825)	(22.358)
Total gastos de administración	<u>(347.266)</u>	<u>(528.583)</u>

d) Costos financieros

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Intereses financieros	(2.806.852)	(2.635.234)
Comisiones y gastos bancarios	(128.868)	(123.672)
Total costos financieros	<u>(2.935.720)</u>	<u>(2.758.905)</u>

e) Resultados por unidades de reajustes

Conceptos	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Reajuste valor UF	(2.057.183)	(2.515.906)
Reajuste Art. 72	-	(6.447)
Otros reajustes	11.485	(24.478)
Total resultado por unidades de reajuste	<u>(2.045.698)</u>	<u>(2.546.831)</u>

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

22. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

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

- Las propiedades de inversión serán tasadas una vez al año y en los meses de junio, septiembre y diciembre.

SARA ROSA DOS SPA

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

- La elección de los tasadores se realizará por asamblea del fondo de inversión y constará de dos empresas externas.
- El valor razonable que se determinará y que será usado en los estados financieros corresponderá al promedio simple de los valores entregados por las dos empresas externas.

Metodología de Valorización – Método de Flujos Descontados

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

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

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

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

23. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (M\$)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo	100% del valor del edificio M\$ 48.666.846	43,26%	Primera Hipoteca	Hipotecaria Security Principal S.A
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa	100% del valor del edificio M\$ 20.989.243	18,66%	Primera Hipoteca	Hipotecaria Security Principal S.A
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Inglaterra	100% del valor del edificio M\$ 3.484.249	3,10%	Primera Hipoteca	Evoluciona Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Los Avellanos	100% del valor del edificio M\$ 4.198.176	3,73%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Maria Auxiliadora	100% del valor del edificio M\$ 1.156.561	1,03%	Primera Hipoteca	Hipotecaria Security Principal S.A
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Juan Mitjans	100% del valor del edificio M\$ 1.438.924	1,28%	Primera Hipoteca	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Pedro Alarcón	100% del valor del edificio M\$ 913.860	0,81%	Primera Hipoteca	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Paso el Roble	100% del valor del edificio M\$ 4.291.081	3,81%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.

Los edificios tienen pólizas de seguros vigentes del 15 de diciembre 2024 al 15 de junio del 2026 con Liberty Seguros.

SARA ROSA DOS SPA

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

24. MEDIO AMBIENTE

Sara Rosa Dos SpA es una Sociedad que invierte en bienes inmuebles, por lo cual no realiza gastos ni investigaciones en esta área.

25. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y RESTRICCIONES

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

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

26. HECHOS POSTERIORES

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

* * * * *