

**FONDO DE INVERSIÓN ASSET
RENTAS RESIDENCIALES**

Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Contenido:

Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios.
Estados de Resultados Integrales Intermedios.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios.
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo Intermedios.
Notas a los Estados Financieros.

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y efectivo equivalente	16	18.627.922	1.878.018
Activos financieros a costo amortizado	8	11.753.331	11.278.889
Otros documentos y cuentas por cobrar	12	<u>4.812.966</u>	<u>1.434.172</u>
Total activo corriente		<u>35.194.219</u>	<u>14.591.079</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos financieros a costo amortizado	8	257.811.808	250.913.986
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	<u>230.732.845</u>	<u>219.113.118</u>
Total activo no corriente		<u>488.544.653</u>	<u>470.027.104</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>523.738.872</u>	<u>484.618.183</u>
PASIVO CORRIENTE:			
Otros pasivos financieros	15	84.669.105	6.468.014
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	14	1.478.505	946.326
Remuneración sociedad administradora	25	<u>185.082</u>	<u>195.106</u>
Total pasivo corriente		<u>86.332.692</u>	<u>7.609.446</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros pasivos financieros	15	<u>117.003.182</u>	<u>150.146.912</u>
Total pasivo no corriente		<u>117.003.182</u>	<u>150.146.912</u>
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	17	213.044.312	228.111.246
Resultados acumulados		98.750.579	85.906.014
Resultado del ejercicio		11.040.963	16.556.621
Dividendos provisorios		<u>(2.432.856)</u>	<u>(3.712.056)</u>
Total patrimonio neto		<u>320.402.998</u>	<u>326.861.825</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVO		<u>523.738.872</u>	<u>484.618.183</u>

Las notas adjuntas N°1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERIODOS INTERMEDIOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

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

		01.01.2026	01.01.2025	01.04.2026	01.04.2025
	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:					
Intereses y reajustes	28	12.992.344	10.224.266	9.414.809	5.024.060
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		(5.044.920)	(3.525.181)	(4.593.778)	(1.470.055)
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		209.596	146.266	182.475	59.574
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	7.047.067	3.333.981	6.630.455	2.008.207
Otros		-	3	-	-
Total ingresos / (pérdidas) netos de la operación		15.204.087	10.179.335	11.633.961	5.621.786
Gastos:					
Remuneración del comité de vigilancia		(5.120)	(4.908)	(2.621)	(2.426)
Remuneración de administración	25	(381.398)	(370.768)	(185.082)	(181.298)
Otros gastos de operación	27	(41.560)	(41.036)	(20.651)	(23.898)
Total gastos de operación		(428.078)	(416.712)	(208.354)	(207.622)
Utilidad / (pérdidas) de la operación		14.776.009	9.762.623	11.425.607	5.414.164
Costos financieros	29	(3.735.046)	(3.668.961)	(2.023.586)	(1.885.815)
Utilidad / (pérdidas) antes de impuesto		11.040.963	6.093.662	9.402.021	3.528.349
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del periodo		11.040.963	6.093.662	9.402.021	3.528.349
Otros resultados integrales:		-	-	-	-
Cobertura de flujo de caja		-	-	-	-
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones		-	-	-	-
Valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-	-	-
Total resultado integral		11.040.963	6.093.662	9.402.021	3.528.349

Las notas adjuntas N°1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO 2026 Y 2025 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2026	228.111.246	85.906.014	16.556.621	(3.712.056)	326.861.825
Distribución resultado ejercicio anterior	-	12.844.565	(16.556.621)	3.712.056	-
Subtotal	228.111.246	98.750.579	-	-	326.861.825
Aportes	23.047	-	-	-	23.047
Repartos de patrimonio	(15.089.981)	-	-	-	(15.089.981)
Reparto de dividendos	-	-	-	(2.432.856)	(2.432.856)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	11.040.963	-	11.040.963
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Total al 30.06.2026	<u>213.044.312</u>	<u>98.750.579</u>	<u>11.040.963</u>	<u>(2.432.856)</u>	<u>320.402.998</u>
Saldo inicio 01.01.2025	181.172.412	73.761.966	12.142.090	-	267.076.468
Distribución resultado ejercicio anterior	-	12.142.090	(12.142.090)	-	-
Subtotal	181.172.412	85.904.056	-	-	267.076.468
Aportes	22.434.357	-	-	-	22.434.357
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(900.982)	-	-	(900.982)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	6.093.662	-	6.093.662
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	1.958	-	-	1.958
Total al 30.06.2025	<u>203.606.769</u>	<u>85.005.032</u>	<u>6.093.662</u>	<u>-</u>	<u>294.705.463</u>

Las notas adjuntas N°1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS - MÉTODO DIRECTO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

		01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 M\$
	Nota		
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Pago de cuentas y documentos por pagar		(601.443)	(605.435)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>(601.443)</u>	<u>(605.435)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros	11.b	(7.282.660)	(38.549.398)
Venta de activos financieros		-	-
Préstamos realizados a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		1.100.000	350.000
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes		3.851.286	3.966.781
Otros Ingresos de inversión percibidos		209.596	146.266
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>(2.121.778)</u>	<u>(34.086.351)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos		39.746.963	53.065.082
Pago de préstamos		(3.270.763)	(33.827.780)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Aportes		5.000	22.434.357
Disminución de capital	17	(15.089.981)	-
Repartos de dividendos		(1.918.094)	(1.789.468)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>19.473.125</u>	<u>39.882.191</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		<u>16.749.904</u>	<u>5.190.405</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1.878.018	565.496
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	16	<u>18.627.922</u>	<u>5.755.901</u>

Las notas adjuntas N°1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	1
a. Bases de preparación	1
b. Bases de medición	2
i. Nuevos pronunciamientos contables	2
c. Período cubierto	3
d. Conversión de moneda extranjera	3
e. Activos y pasivos financieros	4
f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)	8
g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	9
h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	9
i. Efectivo y efectivo equivalente	10
j. Aportes (capital pagado)	10
k. Ingresos financieros e ingresos por dividendos	10
l. Distribución de dividendos	11
m. Tributación	12
n. Segmentos	12
3. CAMBIOS CONTABLES	12
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO	12
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	16
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	27
7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	27
8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	28
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	29
10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	29
11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	30
12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS	32
13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MÁS SIGNIFICATIVAS	32
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	33
15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	34
16. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	37
17. CUOTAS EMITIDAS	38
18. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	39
19. RENTABILIDAD DEL FONDO	40
20. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	41
21. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	41
22. EXCESOS DE INVERSIÓN	41
23. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	41
24. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	41
25. PARTES RELACIONADAS	41
26. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)	44
27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	44
28. INTERESES Y REAJUSTES	45
29. COSTOS FINANCIEROS	45
30. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	45
31. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	47
32. SANCIONES	51
33. HECHOS RELEVANTES	51
34. HECHOS POSTERIORES	51
35. CONTINGENCIAS	52
ANEXO I	53
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	53
B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	54
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	55

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE 2025

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales (el “Fondo”), fue constituido el 04 de octubre de 2013, misma fecha en que se protocolizó su Reglamento Interno en la Notaría de Santiago de Antonieta Mendoza Escalas. El Fondo es administrado por la Sociedad Asset Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora”), que se constituyó por escritura pública con fecha 16 de junio de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. La autorización de existencia de la Administradora fue aprobada por resolución N°497 de fecha 02 de septiembre de 2011 de la Comisión para el Mercado Financiero, inscrita a fojas 59.336 N°43.606 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de 2011.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ello, que efectúen las sociedades en las cuales participe el Fondo, se sustentarán en tasaciones y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. En el caso de que se hagan tasaciones externas, deberán ser realizadas por peritos independientes y no relacionados con la Administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 168 del reglamento de Sociedades Anónimas.

El plazo de duración del Fondo expirará el día 4 de octubre del año 2035, dicho plazo podrá ser prorrogado dos veces por periodos de dos años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo.

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo inicial o de una de sus prorrogas deberá efectuarse con una anticipación no inferior a un año a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Administradora depositó el Reglamento Interno del Fondo, en el depósito de reglamentos internos que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero, pasando desde esa misma fecha a convertirse en fondo público.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión en sesión de directorio el 10 de septiembre de 2026.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación:

a. Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 30 de junio de 2026 han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 30 de junio de 2026 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contable críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, se presentan en nota 6.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b. Bases de medición

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico con excepción de:

Los instrumentos Financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

i. Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2026:

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”. El IASB publicó enmiendas para mejorar la información a revelar sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza (por ejemplo, contratos de energía renovable), incorporando requerimientos específicos de disclosure.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite aplicación anticipada.
IFRS 9 “Instrumentos financieros”. El IASB publicó enmiendas que incluyen: (i) ajustes al test SPPI, (ii) tratamiento de instrumentos con características ESG, (iii) clarificaciones sobre baja en cuentas de pasivos financieros (incluyendo pagos electrónicos) y (iv) aspectos relacionados con contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite aplicación anticipada.
Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11 (incluye modificaciones a IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, entre otras). Corresponde a ajustes menores de consistencia, aclaraciones y mejoras editoriales.	Julio de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.

La administración evaluó el impacto que podrían generar los nuevos pronunciamientos contables, concluyendo que no afectan significativamente a los estados financieros de Fondo.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”</u> , derogando a NIC 1. Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u> . Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u> . Complementa las normas de IFRS 19	Agosto de 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Modificación a NIC 21 – Conversión a una Moneda de Presentación Hiperinflacionaria

Regula la conversión de estados financieros cuando la moneda funcional no es hiperinflacionaria, pero la moneda de presentación sí lo es. Busca eliminar diferencias de práctica existentes y mejorar la comparabilidad de la información financiera.

Noviembre
de 2025

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada

IFRS 20 – Activos Regulatorios y Pasivos Regulatorios

Establece criterios para reconocer, medir, presentar y revelar activos y pasivos regulatorios derivados de esquemas de regulación tarifaria. Su objetivo es reflejar adecuadamente los efectos económicos de los mecanismos regulatorios sobre los ingresos futuros de entidades sujetas a tarifas reguladas.

Mayo
de 2026

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2029. Se acepta aplicación anticipada

NIC 28 – Opción de valor razonable en asociadas y negocios conjuntos

Aclara cuándo determinadas inversiones en asociadas y negocios conjuntos pueden medirse a valor razonable con cambios en resultados, en lugar de aplicar el método de la participación. Su objetivo es eliminar diferencias de interpretación en la práctica y mejorar la consistencia y comparabilidad de la información financiera.

Junio
de 2026

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027.

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

c. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera intermedios al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.
- Estados de Resultados Integrales intermedios por los períodos terminados al 30 de junio de 2026 y 2025.
- Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios por los períodos terminados al 30 de junio de 2026 y 2025.
- Estados de flujos de efectivo - método directo intermedios por los períodos terminados al 30 de junio de 2026 y 2025.

d. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional

La moneda funcional del Fondo es el peso chileno y 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.

Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de fomento y otras monedas distintas a las de los pesos chilenos han sido traducidas a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda distinta a la funcional son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera de acuerdo con el siguiente detalle:

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

	30.06.2026	31.12.2025
	\$	\$
Dólar estadounidense	922,21	907,13
Unidad de fomento (U.F.)	40.820,31	39.727,96

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultado integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultado integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”. Toda la información presentada en miles de pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

e. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable. En el caso de una partida no valorizada y que posteriormente se reconoce al valor razonable con cambio en resultados, todos los costos de transacción asociados a su adquisición o emisión son atribuibles al valor razonable determinado.

Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha en que la transacción se ejecuta. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo. 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: efectivo equivalentes 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.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

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, y posteriormente los cambios en el valor 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. 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.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(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 el 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 el Fondo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

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

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fondo 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 reconocidos inicialmente, de forma irrevocable, como medido al valor razonable con cambios en resultados, permanecerán con esta clasificación mientras tal designación elimine o reduzca significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, con ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

El Fondo mide el efectivo equivalente (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

(v) Baja en cuentas de activos financieros

El Fondo 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 el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

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 el Fondo 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 el Fondo 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 el Fondo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio del Fondo 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 del Fondo.

(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.

El Fondo 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

El Fondo 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.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(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 remediados a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte.

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

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

(xi) Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 y N°657, por lo que las inversiones en las sociedades sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto se valorizan utilizando el método de la participación.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene el control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas del patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Fondo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Fondo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

(i) Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado, incluyendo líneas de créditos otorgadas a las filiales. Se miden las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el Fondo está expuesta al riesgo de crédito.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las pérdidas se reconocen en resultados y en el estado de situación financiera se reflejan en cuentas de provisión por deterioro en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

El Fondo aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos.

(ii) Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fondo, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando la tasa de descuentos antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libro de un activo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros que se informan no hay indicios de deterioro, respecto de tales activos.

i. Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja, con vencimientos originales de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico para el caso de los saldos en cuenta corriente, a valor de mercado para el caso de inversiones de alta liquidez y a costo amortizado para el caso de los depósitos a plazo.

j. Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El Fondo se formó con una primera emisión de 1.500.000 cuotas. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 31 de mayo de 2016, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 720.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de mayo de 2018, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 1.600.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de enero de 2020, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 2.500.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes, pasando a tener 6.320.000.

Al 30 de junio de 2026, el total aportado al Fondo es la suma de M\$213.044.312 dividido en 4.585.337 cuotas.

k. Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

I. Distribución de dividendos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, un monto igual o superior al 90% de la “Caja Disponible”, calculada de conformidad con lo señalado a continuación, al 31 de diciembre del ejercicio anterior a aquel en que se acuerde el reparto, siempre y cuando la Caja Disponible exceda la cantidad de 500 Unidades de Fomento.

Para efectos de determinar la Caja Disponible de un período en particular, se deberán sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Efectivo y efectivo equivalente al efectivo” del balance anual del Fondo y de sus filiales. Al monto resultante de dicha suma se le deberá restar (i) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar” del balance anual del Fondo y de sus filiales, (ii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Otras provisiones corrientes” del balance anual del Fondo y de sus filiales, y (iii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Remuneraciones sociedad administradora” del balance anual del Fondo. El monto resultante de la operación anterior corresponderá a la Caja Disponible.

En caso de que el Fondo haya pagado dividendos provisorios durante el ejercicio correspondiente, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, el Fondo deberá de todas formas repartir como dividendo el 90% de la Caja Disponible, sumándose en definitiva a dicho monto los dividendos provisorios correspondientes.

De todas formas, el monto a distribuir como dividendo según lo antes expresado nunca podrá ser inferior al 30% de los “Beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, debiendo siempre distribuirse al menos dicho porcentaje. Se considerará como “Beneficios netos percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios deberá efectuarse en dinero efectivo en pesos moneda de curso legal, dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la Administradora distribuya dividendos provisorios con cargo a dichos resultados. En este último caso, en caso de que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos ese ejercicio, tales dividendos podrán imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

Las indemnizaciones declaradas por sentencia firme o ejecutoriada que perciba el Fondo y/o las sociedades en que éste participe directa o indirectamente producto de demandas interpuestas por la Administradora en contra de las personas que hubieren ocasionado perjuicio al Fondo y/o sociedad correspondiente, se distribuirán a los Aportantes como dividendos provisorios dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha en que dicha indemnización fuere percibida.

El reparto de beneficios se informará a cada Aportante por medio de un correo electrónico dirigido a la dirección que el Aportante tenga registrada en la Administradora, o por carta en su defecto, dentro del plazo de 15 días contados desde el respectivo acuerdo de reparto.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

m. Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N°20.712, Título IV. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

n. Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el comité de inversiones que toma las decisiones estratégicas.

El Fondo no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

3. CAMBIOS CONTABLES

Durante el período terminado al 30 de junio de 2026, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO

UNO. OBJETO DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo invertir, a través de sociedades en las que participe directa o indirectamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán directamente o a través de otras sociedades, bienes raíces con fines mayoritariamente habitacionales que se emplacen en ciudades de la República de Chile. Las unidades que conformen los proyectos inmobiliarios serán entregadas en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

De esta forma, el Fondo deberá invertir al menos un 90% de sus activos en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por dichas sociedades. Sin embargo, el Fondo no podrá tener menos del 40% de la propiedad de las sociedades en que participe sin perjuicio de la excepción establecida en el numeral 1.2 del Título VIII. Por su parte, las sociedades en que participe el Fondo deberán mantener la propiedad de la totalidad de las unidades residenciales de los edificios que adquieran.

Cada vez que el Fondo participe, directa o indirectamente, de la propiedad de una sociedad con un tercero, deberá firmar un pacto de accionistas en el que se regule la relación entre los accionistas, el régimen de transferencia y gravámenes de las acciones y cualquier otro derecho que se estime pertinente, procurando establecer mecanismos que permitan al Fondo ofrecer en venta su participación en las sociedades en las que participe y buscar con ello obtener liquidez en su inversión.

Por su parte, ni la Administradora, ni cualquier persona relacionada a ella, podrá recibir el pago de comisiones o cualquier otro tipo de pago, por parte de terceros con los cuales participe en sociedades en el marco de dicha asociación.

El procedimiento para la selección de los bienes raíces a ser adquiridos directa o indirectamente por las sociedades en las cuales participe el Fondo conforme a la política de inversión antes indicada, se establecerá en un Plan de Negocios a ser elaborado por la Administradora, copia del cual se mantendrá en su versión actualizada en las oficinas de la Administradora o a disposición de los Aportantes.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, el cual fue depositado en el registro público de depósitos de reglamento interno de la Comisión para el Mercado Financiero. La información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte 615, oficina 1801, Las Condes y en el sitio web www.assetagf.com.

- 2.1 Para efectos de materializar la inversión del Fondo de conformidad con lo señalado en la Sección UNO precedente, sus recursos se invertirán principalmente en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por sociedades chilenas cuyas emisiones no hayan sido registradas en la Comisión para el Mercado Financiero y siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

Para el cumplimiento del objetivo de inversión indicado en la Sección UNO anterior, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, que efectúen las sociedades en las cuales participe el Fondo, según lo señalado en el número UNO anterior, se sustentarán en tasaciones que realizarán peritos y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. Tales peritos en todo caso deberán ser independientes y no relacionados con la Administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Siempre que el Fondo invierta en títulos de deuda emitidos por sociedades en las que tenga una participación accionaria, deberá hacerlo en condiciones de mercado.

- 2.2 Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 2.1 precedente, por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- (1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% del activo del Fondo de su valor hasta su total extinción;
- (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; 10% del activo del Fondo; y
- (3) Cuotas de fondos mutuos nacionales, que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de renta fija; 10% del activo del Fondo.

Las inversiones establecidas en el presente número se efectuarán con el exclusivo propósito de preservar el valor de los recursos disponibles que el Fondo mantenga en caja. Por consiguiente, las decisiones de inversión en estos instrumentos deberán tomarse siempre con un criterio conservador y evitando toda acción especulativa.

- 2.3 No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.
- 2.4 Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional, al cual no se le exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5 Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- 2.6 La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al Reglamento, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes. Para esto, la Administradora cuenta con manuales y procedimientos con el objeto de mitigar el riesgo de incumplimiento a las mencionadas políticas.

Para estos efectos, la Administradora establecerá las políticas, equipos y estructuras operacionales que permitan una adecuada administración de todos y cada uno de los fondos administrados por ella conforme a sus respectivos reglamentos internos, velando por que la administración se efectúe de forma racional, profesional, y con la prudencia e independencia necesarias para que las decisiones se adopten en el mejor interés de los aportantes y partícipes de los distintos fondos.

Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que sus recursos se inviertan en la forma antes señalada, debiendo informar a los órganos respectivos cualquier situación que pudiera atentar contra lo anterior.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

- 3.1 Considerando lo dispuesto en las Secciones UNO y DOS precedentes, en la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley N°20.712 y el Reglamento de la Ley:

- (1) Acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión Para el Mercado Financiero, siempre que la Sociedad emisora cuente con los Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión: 100% del activo del Fondo.
- (2) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: 10% del activo del Fondo.
- (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: 10% del activo del Fondo.
- (4) Cuotas emitidas por fondos mutuos nacionales, que cumplan con lo dispuesto en el número (5) del numeral 2.2 del número DOS, precedente: 10% del activo del Fondo.

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en esta Sección, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

- 3.2 El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de su activo en los instrumentos indicados en el número 2.1 de la Sección DOS precedentes.

- 3.3 Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

- (1) Inversión directa o indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluyendo el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República, bancos y otras instituciones financieras: No habrá límite al porcentaje de inversión que el Fondo podrá poseer;
- (2) Acciones de una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Comisión: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- 3.4 Los límites indicados en la Sección UNO del presente Título y en los números 3.1, 3.2 y 3.3 anteriores no se aplicarán (i) por un período de 1 año luego de haberse enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; (ii) por un período de 1 año luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde las sociedades en las cuales el Fondo participe, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo; (iii) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de (a) dividendos definitivos o provisorios: entre la fecha de celebración de la asamblea de Aportantes o la sesión de directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta la fecha de su pago; y (b) disminución de capital: entre la fecha de la sesión de directorio en que se acordó la disminución y hasta la fecha de pago; (iv) durante los 12 meses siguientes a toda colocación de Cuotas del Fondo, siempre que los recursos que se obtendrán de dicha colocación representen a lo menos el 10% de su patrimonio; (v) durante los 12 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo, en el caso que sea conveniente mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, por el monto necesario y hasta el cumplimiento de dichas obligaciones; y (vi) durante su liquidación.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en la Sección UNO del presente Título y en los números 3.1, 3.2 y 3.3 anteriores por causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 12 meses contados desde ocurrido el exceso.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

- 3.5 Salvo las excepciones contenidas en la Ley N° 20.712, el Fondo no podrá invertir en cuotas de fondos mutuos administrados por su Administradora o por una administradora de su grupo empresarial, en los términos previstos en el artículo 96° de la Ley N° 18.045, en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos ni instrumentos, contratos o bienes, emitidos, garantizados o de propiedad de personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

El Fondo no podrá efectuar operaciones con deudores de la Administradora o sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia, el que a su vez deberá informarlo por escrito en la próxima asamblea de aportantes. El Gerente General de la Administradora deberá dar lectura al informe del Comité de Vigilancia en la citada asamblea de aportantes.

La Administradora, no podrá efectuar cobros al Fondo de ningún tipo de comisiones, asesorías u otras, que sean distintas de la remuneración de administración fijada en el Reglamento del Fondo.

Para los efectos de este numeral, no se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

- 3.6 Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una empresa de depósito de valores regulada por la ley N° 18.876 de conformidad a lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 13 de enero de 2009 o sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las empresas de depósito de valores y los valores extranjeros se estará asimismo a lo dispuesto en la referida norma de carácter general o sus modificaciones posteriores.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- 3.7 El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

Junto con lo anterior y de corresponder, en el caso de los instrumentos referidos en el número 2.1 de la Sección DOS precedentes, la Administradora contratará a uno o más valorizadores independientes con el objeto de que efectúen una valorización económica de dichas inversiones, de conformidad con la normativa que corresponda aplicar al efecto.

Dichas valorizaciones serán puestas a disposición de los Aportantes, en las oficinas de la Administradora, dentro del plazo de 15 días a contar de la publicación de los estados financieros trimestrales del Fondo.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las políticas y procedimientos de gestión de riesgos se encuentran descritos en el Manual de Gobierno Corporativo y Gestión Integral de Riesgos (en adelante, el “Manual de GC y GR”) de la Administradora, de conformidad a lo establecido en la Norma de Carácter General N° 507 (en adelante, “NCG 507”) y Norma de Carácter General N° 510 (en adelante, “NCG 510”), ambas de fecha 08 de mayo de 2024, de la Comisión para el Mercado Financiero. En este Manual de GC y GR se identifican los principales riesgos a los cuales se exponen la administradora, en el desarrollo de sus actividades, y los fondos por ella administrados.

Dichos riesgos son evaluados de acuerdo con su probabilidad de ocurrencia y a su potencial impacto. Este procedimiento permite cuantificar y jerarquizar con mayor claridad las implicancias de los riesgos en la gestión y administración. Además, permite identificar y cuantificar los riesgos asociados a todas las actividades de la Administradora, y en particular, en todas sus áreas funcionales que se relacionan con el ciclo de inversiones, el ciclo de aportes y rescates, el ciclo de contabilidad y tesorería de la actividad de administración de fondos, con el objeto de establecer a su respecto políticas y procedimientos de gestión integral de riesgos y control interno, estrategias para su mitigación y planes de contingencia.

En este ámbito, la Administradora cuenta con una estructura organizacional adecuada a su tamaño y actividades, a la cantidad y tipos de fondos que administra, al número y tipo de aportantes de los fondos administrados, al volumen de sus negocios, y al total de activos de administra, para una debida gestión, control y mitigación de los riesgos asociados a su actividad de administración de fondos.

La gestión integral de riesgos tiene por objeto identificar, medir, monitorear y administrar los riesgos de la actividad de administración de fondos, en particular los riesgos financieros (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez), riesgos operacionales, riesgos tecnológicos, riesgos jurídicos, riesgos de cumplimiento, riesgo de conflictos de interés, riesgos de seguridad de la información, riesgos de ciberseguridad, riesgos de continuidad del negocio, riesgos de externalización de servicios, riesgos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva y cualquier otro tipo de riesgo atingente al modelo de negocio de la Administradora.

Con este objeto, los riesgos identificados se agrupan de acuerdo a las funciones de mayor relevancia de la Administradora en su actividad de administración de fondos, funciones que se relacionan con los ciclos de dicha actividad: ciclo de inversiones, ciclo de aportes y rescates y ciclo de contabilidad y tesorería, y toda otra función atingente a su modelo de negocio y estructura de operaciones, para gestionar, dichos riesgos en los procesos y actividades correspondientes a dichos ciclos y funciones.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

En este contexto, la Administradora cuenta con los siguientes manuales, políticas y procedimientos:

- Manual de gobierno corporativo y gestión integral de riesgos
- Código de autorregulación
- Código de ética y conducta organización
- Manual de gestión de continuidad del negocio
- Manual de manejo de información de interés para el mercado
- Manual de política y procedimientos de recursos humanos
- Manual de política y procedimientos para el LA; FT y FPADM
- Manual de política, procedimientos y controles en materia de Suitability
- Manual de políticas y procedimientos de información al inversionista
- Manual de políticas y procedimientos de publicidad y propaganda
- Manual de procedimiento de contabilidad
- Manual de procedimiento de tesorería
- Manual de procedimientos de aportes y rescates
- Manual de procedimientos de cumplimiento normativo
- Manual de procedimientos de inversiones
- Manual de procedimientos FATCA y CRS
- Manual de tratamiento y resolución de conflictos de interés
- Manual para la selección evaluación y contratación de proveedores y contrapartes
- Política de asistencia y votación en juntas de accionistas, asambleas de aportantes y juntas de tenedores de bonos
- Política de distribución de caja del fondo de inversión
- Política de inversión responsable - Asset AGF
- Política de inversión y financiamiento del fondo
- Política de prevención de delitos
- Política de valoración de activos
- Política y procedimiento de donaciones, auspicios y patrocinios
- Política y procedimiento de endeudamiento del fondo
- Política y procedimiento de riesgo operacional
- Política y procedimiento de seguridad de la información y ciberseguridad
- Política y procedimientos de atención a clientes, y gestión de consultas, reclamos y/o sugerencias
- Política y procedimientos de seguros del fondo
- Procedimiento de denuncias
- Procedimiento de prevención de delitos
- Protocolo de prevención del acoso sexual, laboral y violencia en el trabajo
- Reglamento interno de orden, higiene y seguridad
- Procedimiento de denuncia de acoso laboral, sexual o de violencia en el trabajo
- Manual de auditoría interna
- Política de auditoría interna

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

A continuación, se señalan los potenciales riesgos a los que el Fondo podría verse expuesto, en cada uno de los ciclos de su administración:

Ciclo de inversión	Ciclo de aporte y rescates	Ciclo de contabilidad y tesorería
Riesgo de mercado	Riesgo de crédito	Riesgo operacional
Riesgo de crédito	Riesgo de liquidez	Riesgo tecnológico
Riesgo de liquidez	Riesgo operacional	Riesgo de seguridad de la información
Riesgo operacional	Riesgo tecnológico	Riesgo de ciberseguridad
Riesgo tecnológico	Riesgo de seguridad de la información	Riesgo de continuidad del negocio
Riesgo de seguridad de la información	Riesgo de ciberseguridad	Riesgo de externalización de servicios
Riesgo de ciberseguridad	Riesgo de continuidad del negocio	Riesgo jurídico
Riesgo de continuidad del negocio	Riesgo de externalización de servicios	Riesgo de cumplimiento
Riesgo de externalización de servicios	Riesgo jurídico	Riesgo de conflicto de interés
Riesgo jurídico	Riesgo de cumplimiento	
Riesgo de cumplimiento	Riesgo de conflicto de interés	
Riesgo de Conflicto de interés	Riesgo de LA / FT / FPADM	
Riesgo de LA / FT / FPADM		

* Riesgo de Lavado de activos, Financiamiento del Terrorismo, y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva

5.1 Riesgo Financiero

5.1.1 Riesgo de mercado

Potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de los fondos que maneja la administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.

Este riesgo corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para el desempeño financiero del Fondo.

(i) Riesgo cambiario

El Fondo no invierte en países cuya moneda es distinta al peso chileno. Tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están en pesos y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.

(ii) Riesgo de tipo de interés

La exposición del Fondo a la variación de tasas de interés se encuentra minimizada debido a la naturaleza de sus inversiones y de las obligaciones que posee. En caso de requerir financiamiento, el Gerente del Fondo analiza el impacto que tiene la tasa de interés de este financiamiento. Asimismo, cualquier decisión de refinanciación debe cumplir con la normativa a la cual está sujeto el Fondo. Actualmente este riesgo se encuentra mitigado, ya que el Fondo no tiene inversiones en instrumentos financieros que puedan exponerlo a fluctuaciones por variaciones en tasas de interés ni cuenta con pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(iii) Riesgo de precios: Estimación del valor razonable

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo con los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición.

Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3.

La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierte el Fondo a través de sus filiales se encuentran expuestos a las variables del mercado inmobiliario que determinan los precios y valorizaciones de edificios destinados para la renta. Al menos una vez por año, estos activos son tasados por peritos independientes monitoreando y actualizando sus valores. Para mitigar este riesgo, las filiales del Fondo invierten en edificios ubicados en diferentes zonas geográficas permitiendo diversificar las ubicaciones y fluctuaciones propias de cada área.

Otra variable que podría afectar el valor de los activos inmobiliarios, son elementos exógenos como algún desastre natural. Para minimizar este riesgo se contratan seguros contra incendio, sismo, responsabilidad civil que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.

De manera indirecta, el principal componente de los ingresos de las filiales del Fondo proviene de contratos de arriendos que se encuentran indexados a la UF, permitiendo calzar con los ingresos del Fondo.

Para mantener la estabilidad en los precios de arriendo de los activos subyacentes del Fondo, la administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo con plazos mayores o iguales a un año, los que a su vez son reajustados mensualmente por la inflación, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- Análisis de sensibilidad:

A modo de mostrar el riesgo que posee el Fondo junto con su nivel de diversificación, se expone a continuación la composición de la cartera de inversión por emisor, tipo de instrumento y moneda. Al cierre de los estados financieros, la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

Emisores	% Cartera
Inmobiliaria Santiago SpA	33,05%
Metropolitana SpA	35,21%
Inmobiliaria Carmen SpA	15,81%
Sara Rosa Dos SpA	12,37%
Caja y Bancos	3,56%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Pagarés Sociedades Inmobiliarias	52,05%
Acciones de SpA	44,39%
Efectivo Disponible	3,56%

Distribución por Moneda	% Cartera
UF	52,05%
CLP	47,95%

Con el objetivo de controlar los efectos adversos que pudiera representar cambios de tasas de interés, tipo de cambio y precio de instrumentos financieros, sensibilizamos cada una de las variables en cuestión, según sea el caso, y observamos el impacto de estos en la rentabilidad del valor cuota.

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Fondo en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización y arriendos. Estas inversiones inmobiliarias representan un 96,4% del fondo, expresadas en acciones y pagarés, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones, el Fondo se verá afectado en un 0,96%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 52,05% de las inversiones del fondo están denominadas en UF y, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el valor de la UF el fondo se verá afectado un 0,52%.

(iii) Riesgo de gestión de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas, suscritas y pagadas. El importe de este puede variar por aumentos de capital mediante nuevas emisiones de cuotas acordados en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo es rentabilizar sus inversiones y mantener una sólida base de capital. Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar, sobre el mínimo legal, a los aportantes, restituir capital, realizar aumentos de capital, vender activos o postergar inversiones.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo solo podrán estar afecto a los gravámenes, prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión, y/o que sea necesario constituir para garantizar las obligaciones propias del Fondo o de las Sociedades en que el Fondo tenga participación, en este último caso, siempre y cuando así lo acuerde la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes para cada caso específico y se ajuste a los límites que al efecto establezca el Reglamento Interno del Fondo. En todo caso, estos eventuales gravámenes y prohibiciones no podrán exceder de un 100% del activo total del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Según se establece en el artículo 5° de la Ley N° 20.712 (la “LUF”), transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento. La administración debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de estos. La Administradora monitorea periódicamente a través de procedimientos de control interno y de control de límites que se está dando cumplimiento al patrimonio mínimo exigido por la LUF, para efectos de actuar oportunamente frente a eventuales disminuciones bajo dicho límite. Adicionalmente, las cuotas del Fondo no son rescatables, por lo que no se encuentra expuesto a rescates que puedan generar un riesgo en la gestión de capital para el cumplimiento de su objetivo de inversión. Al cierre de este periodo, el Fondo no tiene promesas de suscripción de cuotas firmadas.

Al 30 de junio de 2026, el patrimonio total del Fondo es de M\$ 320.402.998.- equivalente a UF 7.849.107 La Administradora mantiene la siguiente póliza de garantía:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A	Banco de Chile	78.187	01/04/2026	31/03/2027

(iv) Riesgo de vacancia

El riesgo de vacancia está principalmente determinado por variables de mercado, demográficas y por la propensión de los hogares por preferir arriendos. Para mitigar este riesgo, el Fondo cuenta con un gestor propio de administración y operación de los edificios que monitorea estas variables con el fin de ofrecer un servicio diferenciador y precios de mercado competitivos manteniendo la vacancia dentro de un rango saludable.

Al 30 de junio de 2026 la tasa de vacancia consolidada de los activos inmobiliarios es de 4,9% medida por unidades de arriendo disponibles.

5.1.2 El riesgo de crédito

El riesgo de crédito refiere a una potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones estipuladas en el respectivo contrato, convención o acto jurídico. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

(i) Riesgo de contraparte

Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento una operación a futuro o derivado, o del incumplimiento de una contraparte en una transacción dentro de un proceso de compensación y liquidación.

Para el Fondo, este riesgo se asocia principalmente a la capacidad de pago, en tiempo y forma, de los pagarés suscritos por sus filiales. El riesgo de crédito incrementa si los ingresos de sus filiales tienen altos niveles de concentración. Por su parte, la capacidad de pago de las filiales del Fondo está influenciada fuertemente por la vacancia de los activos inmobiliarios y por las tasas de incobrabilidad de los arriendos.

Para mitigar este riesgo, el Fondo mantiene una amplia diversificación tanto de arrendatarios como de activos. A través de sus sociedades filiales, el Fondo cuenta con más de 5.000 arrendatarios y con 26 edificios. Ninguno de los arrendatarios representa más del 0,05% del valor total de los ingresos por arriendos, y ninguno de los edificios supera el 11% del valor total de los ingresos por arriendos.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Para mitigar la probabilidad de no pago por parte de un arrendatario, antes de formalizar un contrato de arriendo se realiza una evaluación del nuevo postulante, que incluye un análisis financiero y una revisión de sus antecedentes judiciales. Además, la Administradora lleva a cabo un monitoreo periódico de las tasas de vacancia e incobrabilidad de cada activo, implementando planes de acción claros para aquellos edificios que presenten tasas superiores a los objetivos establecidos.

Al 30 de junio de 2026, la vacancia física de los departamentos propiedad de las filiales del Fondo alcanza el 4,9% (6,9% al 31 de marzo del 2026), lo que está fuertemente influenciado por el proceso de llenado de los activos adquiridos durante el año 2026. Para el 30 de junio de 2026, todos los edificios de las filiales se encontraban en régimen. Por su parte, la tasa de incobrabilidad al 30 de junio de 2026 correspondería al 0,42% de los ingresos por arriendo (0,51% al 31 de marzo del 2026).

(ii) Riesgo crediticio del emisor

Exposición a potenciales procedimientos concursarles o deterioro de solvencia de un emisor de instrumentos que formen parte del portafolio de un fondo.

5.1.3 Riesgo de liquidez:

Exposición de la administradora o de un fondo manejado por una administradora a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata por la venta de instrumentos de su cartera. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías.

(i) Riesgo de liquidez de financiamiento

Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.

(ii) Riesgo de liquidez de mercado

Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

El Fondo posee una política de liquidez la cual indica que se debe mantener a lo menos un 0,1% de sus activos deben ser activos de alta liquidez, lo que es monitoreado periódicamente por la administración del Fondo. Al 30 de junio de 2026 los activos en instrumentos de alta liquidez, incluidas las cantidades mantenidas en la caja, bancos y cuotas por otros documentos y cuentas por cobrar ascienden a un total de M\$ 23.440.888.- equivalente al 4,47% el total de los activos del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

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

Al 30 de Junio de 2026	7 días a 1 mes M\$	1-12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	18.627.922	-	-	-	18.627.922
Activos financieros a costo amortizado	-	11.753.331	257.811.808	-	269.565.139
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	230.732.845	230.732.845
Otros activos financieros	-	4.812.966	-	-	4.812.966
Totales	18.627.922	16.566.297	257.811.808	230.732.845	523.738.872
Pasivos Financieros:					
Prestamos	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	1.478.505	-	-	-	1.478.505
Remuneración sociedad administradora	185.082	-	-	-	185.082
Otros pasivos financieros	-	84.669.105	117.003.182	-	201.672.287
Totales	1.663.587	84.669.105	117.003.182	-	203.335.874

Al 31 de diciembre de 2025	7 días a 1 mes M\$	1-12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	1.878.018	-	-	-	1.878.018
Activos financieros a costo amortizado	-	11.278.889	250.913.986	-	262.192.875
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	219.113.118	219.113.118
Otros activos financieros	-	1.434.172	-	-	1.434.172
Totales	1.878.018	12.713.061	250.913.986	219.113.118	484.618.183
Pasivos Financieros:					
Prestamos	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar	946.326	-	-	-	946.326
Remuneración sociedad administradora	195.106	-	-	-	195.106
Otros pasivos financieros	-	6.468.014	150.146.912	-	156.614.926
Totales	1.141.432	6.468.014	150.146.912	-	157.756.358

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros. Adicionalmente, la Administradora cuenta con manuales de Tesorería y de Inversiones, los cuales definen procedimientos de gestión de la liquidez del Fondo, monitoreo de los límites de liquidez, inversiones y financiamiento y aprobación para la obtención de endeudamiento con terceros.

Además, el Fondo mantiene constantemente recursos disponibles, tales como promesas de suscripción de cuotas y líneas de crédito.

5.2 Riesgo operacional

Corresponde al riesgo de que las deficiencias que puedan producirse en los sistemas de información, los procesos internos o el personal, o las perturbaciones ocasionadas por acontecimientos externos provoquen la reducción, el deterioro o la interrupción de los servicios que presta la entidad y eventualmente le originen pérdidas financieras. Incluye el riesgo de pérdidas ante cambios regulatorios que afecten las operaciones de la entidad, como también pérdidas derivadas de incumplimiento o falta de apego a la regulación vigente.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(i) Riesgo tecnológico

Este riesgo dice relación con la exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a las fallas operacionales de estos mismos. Los sistemas antedichos incluyen software, hardware, especificaciones técnicas, administración de bases de datos, redes de área local y sistemas comunicacionales.

Esta área de riesgos incluye potenciales pérdidas causadas por la falta de capacidad de los sistemas aludidos anteriormente para el manejo de alzas en la actividad, fallos de seguridad e insuficiencia de personal o de documentación digital para poder resolver problemas.

La exposición al riesgo tecnológico, se gestiona mediante la implementación de un conjunto de controles y medidas preventivas diseñadas para minimizar la exposición a pérdidas derivadas de fallas en los sistemas de procesamiento de información y sistemas computacionales, las cuales se encuentran formalizadas en su Política y Procedimiento de Seguridad de la Información y Ciberseguridad, estas medidas se basan principalmente en una supervisión continua de la infraestructura tecnológica, lo que incluye la actualización regular de software y hardware y protocolos de respuesta ante incidentes operacionales.

(ii) Riesgo de seguridad de la información

Se refiere a la posibilidad de que los activos de información de una organización sean comprometidos, perdidos o afectados negativamente debido a amenazas, vulnerabilidades o fallos en los controles de seguridad. Estos riesgos pueden implicar una variedad de impactos, como pérdida de datos, violación de la privacidad, interrupción de servicios o daño a la reputación.

La exposición al riesgo de seguridad de la organización se gestiona a través del establecimiento de controles para la protección de la información confidencial de clientes, proveedores y colaboradores, garantizando que únicamente las personas debidamente autorizadas tengan acceso a información sensible, asegurando así la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos.

Como parte de su estrategia integral de gestión de riesgos, la organización implementa un programa de capacitación dirigido a sus colaboradores, con el objetivo de asegurar que estén debidamente preparados para prevenir y responder de manera efectiva ante cualquier amenaza. Además, se lleva a cabo una evaluación exhaustiva de los proveedores críticos, con el fin de verificar que estos cumplan con los estándares de seguridad establecidos. Estas acciones, adoptadas de manera proactiva y coordinada, minimizan la exposición al riesgo de parte del Fondo.

(iii) Riesgo de ciberseguridad

Se refiere a la posibilidad de que los sistemas informáticos, redes, o datos de una organización sean comprometidos o afectados negativamente por amenazas cibernéticas. Estas amenazas pueden ser causadas por ataques maliciosos, errores humanos, vulnerabilidades en la infraestructura tecnológica o fallos en las medidas de protección.

La organización ha establecido una serie de medidas preventivas y correctivas de carácter integral, orientadas a la identificación, mitigación y gestión efectiva de los riesgos asociados a posibles incidentes de ciberseguridad. Dichas medidas incluyen la adopción de protocolos de seguridad, los cuales abarcan desde la protección perimetral hasta la implementación de controles de acceso, cifrado de datos y autenticación multifactor, con el fin de fortalecer las defensas de los sistemas informáticos y las redes ante posibles ciberataques.

La organización ha incluido en su programa de capacitación para todo su personal, el fomentar el conocimiento y la conciencia en materia de ciberseguridad, exponiendo las mejores prácticas en la gestión de contraseñas, la identificación de posibles amenazas y la correcta utilización de las herramientas tecnológicas disponibles para minimizar los riesgos derivados de errores humanos.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(iv) Riesgo de continuidad del negocio

Exposición a pérdidas ante la posibilidad de que la organización no pueda mantener sus operaciones esenciales durante un período significativo debido a eventos imprevistos o disruptivos. Este tipo de riesgo abarca situaciones como desastres naturales, fallos tecnológicos, crisis económicas, incidentes de seguridad, entre otros.

Con el objetivo de gestionar de manera efectiva los riesgos derivados de eventos que puedan afectar la continuidad operativa de la Administradora y de los Fondos de Inversión, se ha establecido un Manual de Gestión de Continuidad de Negocio, en el cual, se incluye la Política de Continuidad, los planes específicos de acción ante eventos disruptivos, así como las responsabilidades asignadas a cada uno de los colaboradores. Además, de definir los escenarios que podrían impactar los procesos clave de la organización y detallar las actividades de monitoreo necesarias para asegurar que el sistema de continuidad operativa se mantenga actualizado y eficaz. El cumplimiento de estos procedimientos es supervisado de forma continua por el Encargado de Continuidad de Asset Administradora General de Fondos S.A.

(v) Riesgo de externalización de servicios

Se refiere a los riesgos derivados de la contratación de proveedores externos para servicios clave, los cuales pueden afectar la continuidad del negocio, el cumplimiento normativo y la calidad de los servicios. Este riesgo incluye la posibilidad de dificultades para sustituir a un proveedor, la necesidad de intervenir directamente en la función externalizada, la subcontratación por parte del proveedor, la concentración de servicios en un único proveedor y riesgos legales que puedan comprometer la integridad de la información y el cumplimiento regulatorio.

La organización ha implementado un conjunto integral de medidas orientadas a mitigar la exposición al riesgo asociado con la externalización de servicios, buscando garantizar tanto la continuidad operativa del Fondo, el cumplimiento normativo y la integridad de los servicios contratados. En este marco, se ha establecido una política que establece principios fundamentales para evitar la concentración de servicios en un único proveedor, reduciendo de esta manera la dependencia de terceros y minimizando el riesgo de interrupciones que puedan comprometer la operatividad del negocio.

Estas directrices se materializan a través de un riguroso proceso de selección y evaluación de proveedores, con especial énfasis en su capacidad para cumplir con los altos estándares en términos de calidad, seguridad y cumplimiento normativo. Además, se formalizan acuerdos contractuales que incluyen cláusulas específicas orientadas a garantizar la protección de la información sensible, así como a salvaguardar la continuidad de los servicios.

5.3 Riesgo jurídico

Exposición a pérdidas potenciales debido a la falta de integridad o a la inexactitud de la documentación sobre transacciones específicas o a la falta de firma (o no obtención de firmas de los clientes o de sus respectivos agentes o intermediarios autorizados) en las órdenes o contratos correspondientes, lo cual podría afectar la legalidad o validez comercial de las transacciones. Esta área de riesgo incluye las potenciales pérdidas debido al hallazgo de un incumplimiento normativo vigente o de las exigencias reguladoras, así como debido al resultado adverso de un procedimiento legal o arbitraje que involucre a un partícipe o aportante perjudicado.

La organización ha implementado una estructura formal de revisión y validación para todos los documentos relacionados con las órdenes y contratos del Fondo, entre los cuales se incluyen el Contrato General de Fondos, los Contratos de Promesa de Suscripción de Cuotas, el Contrato de Cesión de Cuotas, los Contratos vinculados a la materialización del objeto y la política de inversión, la documentación contractual asociada a las operaciones del Fondo en general, así como cualquier otro documento de naturaleza similar. Este proceso garantiza que los documentos sean íntegros, exentos de inexactitudes y que se obtengan las firmas necesarias para su validez. La gestión de dicha documentación involucra de manera activa las áreas de negocio del Fondo, el Encargado de Cumplimiento y asesores especializados, con el objetivo de asegurar el cumplimiento normativo y la correcta formalización de todas las transacciones.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

5.4 Riesgo de cumplimiento

Exposición a potenciales pérdidas debido al hallazgo de un incumplimiento normativo vigente o de las exigencias reguladoras.

El Fondo debe dar cumplimiento a diversas normativas y exigencias regulatorias, incluyendo las establecidas en su Reglamento Interno (límites de inversión, diversificación, endeudamiento, liquidez y gastos a cargo del Fondo), las emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, que regulan las operaciones del Fondo, tales como la obligación de reportar información periódica (valor cuota, estados financieros, cartera de inversión, número de cuotas, operaciones, entre otros). así como aquellas, emitidas de otros organismos nacionales o internacionales, (Servicio de Impuestos Internos (SII), el Banco Central y la Bolsa de Comercio, etc.) Para gestionar el riesgo de incumplir algunos de las diversas normativas, el Fondo ha implementado un sistema de gestión de cumplimiento que incluye el monitoreo constante de las normativas nacionales e internacionales relevantes. Además, se han establecido rigurosos controles para asegurar el cumplimiento de los requisitos regulatorios en la forma y plazo definidos, complementados con capacitaciones periódicas a los responsables de los reportes normativos, garantizando que estén debidamente preparados y actualizados para cumplir con las exigencias regulatorias.

5.5 Riesgo de conflicto de interés

Exposición a pérdidas potenciales derivadas de cualquier situación en la que las decisiones de inversión o desinversión para el Fondo son tomadas por quien, teniendo acceso a información de las inversiones del Fondo en razón de su cargo o posición, se fundan no en el mejor interés del Fondo y sus aportantes, sino en el interés de obtener una ganancia o evitar una pérdida para sí o para terceros distintos del Fondo.

Para gestionar adecuadamente el riesgo de conflicto de interés, la Administradora ha implementado un Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés, el cual establece los principios fundamentales que guían el comportamiento del Directorio y los empleados en todo momento. Dichos principios se basan en actuar con integridad, cuidado y diligencia, cumpliendo estrictamente con la normativa aplicable y, sobre todo, priorizando en todo momento el interés de los fondos y sus aportantes por encima de los intereses personales de la Administradora o sus empleados.

La gestión de este riesgo realizado por el Fondo involucra un conjunto de procedimientos detallados y claros, diseñados para identificar, divulgar y gestionar de manera efectiva cualquier posible conflicto de interés. Como parte de este proceso, se exige a todos los colaboradores una declaración formal de cualquier interés personal que pudiera influir en sus decisiones dentro del contexto del Fondo. Además, se implementa una estricta separación de funciones para evitar cualquier influencia indebida en la toma de decisiones. Esta gestión se complementa con un programa de capacitación sobre ética y cumplimiento, asegurando que todo el personal esté debidamente informado y sensibilizado sobre la importancia de actuar conforme a los principios establecidos.

Se han establecido controles robustos, diseñados para monitorear las decisiones, garantizan que cualquier conflicto identificado sea gestionado de manera eficaz y oportuna, minimizando su impacto en las decisiones de inversión y desinversión realizadas en el Fondo, y asegurando que se mantenga la transparencia y el alineamiento con los mejores intereses de los aportantes.

5.6 Riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva

Se refiere a la posibilidad de pérdida o daño que pueden sufrir los fondos que administra la entidad por propensión a ser utilizados como instrumento para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas o financiamiento de armas de destrucción masiva, o cuando se pretende ocultar o disfrazar el origen ilícito de bienes o recursos que provienen de actividades delictivas. Este riesgo está asociado a las inversiones que efectúa por cuenta de los fondos administrados.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

La exposición al riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva en la operación del fondo está bajo la gestión integral de la Administración del Fondo. Esta gestión se basa en un manual y una política, los cuales han sido establecidos conforme a las disposiciones de la Ley N° 19.913 de 2003 y las instrucciones generales emitidas por la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Dichos marcos normativos buscan asegurar el cumplimiento con los estándares nacionales e internacionales para prevenir la utilización indebida de los fondos administrados.

Asimismo, la Administradora asegura la capacitación continua de su personal, enfocándose en la formación en las mejores prácticas y normativas relacionadas con la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. La implementación de sistemas de alerta temprana también constituye una parte esencial de esta estrategia, permitiendo la identificación inmediata de posibles riesgos o irregularidades, y asegurando que cualquier señal de alerta sea tratada de manera oportuna y eficaz, para mitigar su impacto en la integridad del fondo y sus operaciones. Este enfoque integral garantiza que todas las operaciones se alineen con los estándares más altos de cumplimiento y ética, salvaguardando la transparencia y la seguridad del Fondo.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a. Estimaciones contables críticas

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

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- b) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

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.

b. Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el Fondo no mantiene activos financieros reconocidos a valor razonable.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

	Al 30 de junio de 2026				Al 31 de diciembre de 2025			
Instrumento	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	11.753.331	-	11.753.331	2,24	11.278.889	-	11.278.889	2,33
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	257.811.808	-	257.811.808	49,23	250.913.986	-	250.913.986	51,78
Subtotal	269.565.139	-	269.565.139	51,47	262.192.875	-	262.192.875	54,11
Total	269.565.139	-	269.565.139	51,47	262.192.875	-	262.192.875	54,11

Principalmente, corresponden a la inversión vía títulos de deuda (pagarés) en sociedades en las que el Fondo participa y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, y cuya valorización se registra a costo amortizado, estos pagarés no presentan deterioro. La tasa de interés promedio es de UF + 4,4% anual.

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

El saldo al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Inmobiliaria Santiago SpA	Pagaré	97.556.245	94.945.643
Inmobiliaria Metropolitana SpA	Pagaré	99.342.592	96.535.658
Inmobiliaria Carmen SpA	Pagaré	54.335.955	52.881.927
Sara Rosa Dos SpA	Pagaré	18.330.347	17.829.647
Total		269.565.139	262.192.875

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	262.192.875	219.094.422
Intereses y reajustes	12.992.344	18.832.414
Cobro intereses y amortización de capital	(5.620.080)	(9.274.278)
Nuevos títulos de deuda no registrados	<u>-</u>	<u>33.540.317</u>
Saldo final	269.565.139	262.192.875
Menos: Porción no corriente	<u>(257.811.808)</u>	<u>(250.913.986)</u>
Porción corriente	<u>11.753.331</u>	<u>11.278.889</u>

La Administradora ha definido como corriente a aquella porción de los activos financieros a costo amortizado que, desde la fecha de presentación de los estados financieros hubiera transcurrido 12 meses. La porción superior a 12 meses se considerará como activos financieros a costo amortizado no corrientes.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 el Fondo no mantiene otros activos financieros clasificadas en este rubro.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Para el período terminado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el detalle de las empresas asociadas, así como un resumen de su información es el siguiente:

a) Inversiones en asociadas- Resumen Estados Financieros:

Rut	Sociedades	País	Act. principales	Moneda	Procentaje de participación		Total		Total		Patrimonio	Suma de	Suma de	Ganancia		
							Suma activos		Activos	Suma pasivos		Pasivos	ingresos	los gastos	(pérdida)	
							corrientes	no corrientes		corrientes		no corrientes		ordinarios de	ordinarios de	neta
					Soc.	asociadas	funcional	Capital	Votos							
					%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
30 de junio de 2026																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.052.431	110.217.193	111.269.624	3.903.551	79.167.433	83.070.984	28.198.640	6.821.955	(5.078.306)	1.743.649
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.397.909	113.299.245	114.697.154	3.865.136	64.542.102	68.407.238	46.289.916	5.418.467	(4.399.554)	1.018.913
76.629.974-1	Metropolitana Spa	Chile	Financiero	Pesos	100	100	4.284.202	249.550.067	253.834.269	72.040.508	98.595.160	170.635.668	83.198.601	14.849.100	(11.454.882)	3.394.218
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	6.346.313	345.772.532	352.118.845	36.703.200	242.369.957	279.073.157	73.045.688	20.949.046	(20.058.759)	890.287
	Total						13.080.855	818.839.037	831.919.892	116.512.395	484.674.652	601.187.047	230.732.845	48.038.568	(40.991.501)	7.047.067
31 de diciembre de 2025																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	890.901	106.798.737	107.689.638	3.754.382	77.170.265	80.924.647	26.764.991	11.006.832	(8.441.066)	2.565.766
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.281.883	111.208.088	112.489.971	6.080.258	63.445.007	69.525.265	42.964.706	9.504.550	(7.590.804)	1.913.746
76.629.974-1	Metropolitana SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	10.162.009	243.009.813	253.171.822	80.456.150	95.487.652	175.943.802	77.228.020	21.339.205	(18.040.029)	3.299.176
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	5.267.851	337.305.865	342.573.716	9.741.816	260.676.498	270.418.314	72.155.401	37.398.556	(34.336.016)	3.062.540
	Total						17.602.644	798.322.503	815.925.147	100.032.606	496.779.422	596.812.028	219.113.118	79.249.143	(68.407.915)	10.841.228

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b) Cuadro de movimiento de inversión en empresas asociada

Sociedades	Método VP saldo inicial M\$	Participación en ganancia (pérdida) ordinaria, inversiones en asociadas M\$	Adiciones inversiones en asociadas M\$	Bajas inversiones en asociadas M\$	Otro Incremento (decremento) en inversiones en asociadas (*) M\$	Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, saldo final M\$
30.06.2026						
Inmobiliaria Carmen SpA	26.764.991	1.743.649	-	-	(310.000)	28.198.640
Sara Rosa Dos SpA	42.964.706	1.018.913	2.406.297	-	(100.000)	46.289.916
Metropolitana SpA	77.228.020	3.394.218	4.876.363	-	(2.300.000)	83.198.601
Inmobiliaria Santiago SpA	72.155.401	890.287	-	-	-	73.045.688
	<u>219.113.118</u>	<u>7.047.067</u>	<u>7.282.660</u>	<u>-</u>	<u>(2.710.000)</u>	<u>230.732.845</u>
31.12.2025						
Inmobiliaria Carmen SpA	25.907.734	2.565.766	700.000	-	(2.408.509)	26.764.991
Sara Rosa Dos SpA	36.719.349	1.913.746	4.431.611	-	(100.000)	42.964.706
Metropolitana SpA	44.751.836	3.299.176	36.108.242	(3.181.234)	(3.750.000)	77.228.020
Inmobiliaria Santiago SpA	68.653.593	3.062.540	434.000	5.268	-	72.155.401
	<u>176.032.512</u>	<u>10.841.228</u>	<u>41.673.853</u>	<u>(3.175.966)</u>	<u>(6.258.509)</u>	<u>219.113.118</u>

(*) Corresponde a dividendos pagados al Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

a) El detalle de los documentos y cuentas por cobrar con empresas relacionadas es el siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	30.06.2026		31.12.2025	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	160.000	-	150.000	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	125.573	-	126.687	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	100.000	-	-	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	75.286	-	72.180	-
76.629.974-1	Metropolitana SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	1.500.000	-	-	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	387.316	-	337.964	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	-	-	-	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	2.464.791	-	747.741	-
				4.812.966	-	1.434.172	-

b) Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, no hay cuentas por pagar a entidades relacionadas.

13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MÁS SIGNIFICATIVAS

Las transacciones entre el Fondo y sus relacionadas corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones.

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 30 de junio de 2026 sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto	Efecto en resultado
			M\$	(Cargo) / abono M\$
Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos	310.000	-
		Reajustes	1.342.467	1.342.467
		Intereses	745.195	745.195
Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos	100.000	-
		Reajustes	491.098	491.098
		Intereses	446.695	446.695
Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Dividendos	-	-
		Reajustes	2.736.327	2.736.327
		Intereses	2.242.311	2.242.311
Inmobiliaria Metropolitana SpA	Filial	Dividendos	2.300.000	-
		Reajustes	2.690.920	2.690.920
		Intereses	<u>2.297.331</u>	<u>2.297.331</u>
		Total	<u>15.702.344</u>	<u>12.992.344</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2025 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

				Efecto en resultado
Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	(Cargo) / abono M\$
Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos	2.408.509	-
		Reajustes	1.746.547	1.132.636
		Intereses	1.447.399	722.191
Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos	100.000	-
		Reajustes	572.928	366.162
		Intereses	863.008	416.788
Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Dividendos	-	-
		Reajustes	3.144.845	2.035.326
		Intereses	4.407.879	2.145.116
Inmobiliaria Metropolitana SpA	Filial	Dividendos	3.750.000	-
		Reajustes	2.911.231	1.795.137
		Intereses	3.738.577	1.610.910
		Total	25.090.923	10.224.266

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

El detalle de los otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Otros acreedores varios	4.909	18.949
Dividendos por pagar	1.428.140	913.378
Provisión de gastos devengados (*)	45.456	13.999
Total	1.478.505	946.326

(*) La provisión de gastos devengados al 30 de junio de 2026 corresponde principalmente a gastos de auditoría M\$3.592, comité de vigilancia M\$5.103, asesorías contables M\$1.796 y facturas asociadas al bono BF ARR-E M\$24.303.-. La provisión de gastos devengados al 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente a gastos de auditoría M\$3.814, comité de vigilancia M\$5.959 y asesorías contables M\$3.774.-.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

- a) al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el saldo de las obligaciones con el público corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de Instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Pago de intereses	Pago de amortizaciones	Periodicidad			Valor al 30.06.2026	
										90 días	90 días a 1 año	Total		
Corrientes al 31 de marzo de 2026														
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-10-2026	25-04-2027	-	80.000.731	80.000.731		
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-10-2026	25-04-2031	-	1.956.354	1.956.354		
BFARR-D	D	1.000.000	UF	Bullet	3,8000%	4,0706%	25-11-2029	25-11-2026	25-11-2029	-	1.536.722	1.536.722		
BFARR-E	E	1.000.000	UF	Bullet	2,9000%	3,3426%	15-03-2030	15-09-2026	15-03-2029	587.649	-	587.649		
BFARR-E	E	1.000.000	UF	Bullet	2,9000%	3,3426%	15-03-2030	15-09-2026	15-03-2029	-	587.649	587.649		
Totales										587.649	84.081.456	84.669.105		
Corrientes al 31 de diciembre de 2025														
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2026	25-04-2027	1.534.206	-	1.534.206		
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-10-2026	25-04-2027	-	1.534.206	1.534.206		
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-04-2026	25-04-2031	952.001	-	952.001		
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-10-2026	25-04-2031	-	952.001	952.001		
BFARR-D	D	1.000.000	UF	Bullet	3,8000%	4,0706%	25-11-2029	25-05-2026	25-11-2029	747.800	-	747.800		
BFARR-D	D	1.000.000	UF	Bullet	3,8000%	4,0706%	25-11-2029	25-11-2026	25-11-2029	-	747.800	747.800		
Totales										3.234.007	3.234.007	6.468.014		

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b) Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el saldo de las obligaciones con el público no corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente UF	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Periodicidad			Valor al 30.06.2026			Total
								Pago de intereses	Pago de amortizaciones	1 a 2 años	2 a 3 años	3 y más años		
										M\$	M\$	M\$	M\$	
No corrientes al 31 de marzo de 2026														
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-04-2031	25-04-2031	1.956.354	1.956.354	34.678.918	38.591.626	
BFARR-D	D	1.000.000	UF	Bullet	3,8000%	4,0706%	25-11-2029	25-11-2029	25-11-2029	1.536.722	1.536.722	35.966.427	39.039.871	
BFARR-E	E	1.000.000	UF	Bullet	2,9000%	3,3426%	15-03-2030	15-03-2030	15-03-2030	1.175.298	1.175.298	37.021.089	39.371.685	
Totales										4.668.374	4.668.374	107.666.434	117.003.182	
No corrientes al 31 de diciembre de 2025														
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2027	25-04-2027	74.694.235	-	-	74.694.235	
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-04-2031	25-04-2031	1.904.002	1.904.002	33.701.456	37.509.460	
BFARR-D	D	1.000.000	UF	Bullet	3,8000%	4,0706%	25-11-2029	25-11-2029	25-11-2029	1.495.599	1.495.599	34.952.019	37.943.217	
Totales										78.093.836	3.399.601	68.653.475	150.146.912	

Con fecha 03 de junio de 2022 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.950.000, por un plazo de 5 años, a una tasa de carátula de 4% anual. El monto recaudado, con fecha 06 de junio de 2022, ascendió a M\$ 64.041.254.- menos gastos asociados por M\$ 901.419.-

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1.083 del 30 de junio de 2021.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fecha 18 de mayo de 2021, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.852-2021 y a Escritura Complementaria de fecha 18 de mayo de 2022, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.574-2022.

Con fecha 17 de mayo de 2024 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.000.000, por un plazo de 7 años, a una tasa de carátula de 4,85% anual. El monto recaudado, con fecha 20 de mayo de 2024, ascendió a M\$ 37.066.364.- menos gastos asociados por M\$ 500.650.-

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1.083 del 30 de junio de 2021.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fecha 18 de junio de 2021, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.852-2021 y a Escritura Complementaria de fecha 18 de mayo de 2022, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.574-2022.

Con fecha 12 de febrero de 2025 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.000.000, por un plazo de 5 años, a una tasa de carátula de 3,8% anual. El monto recaudado, con fecha 12 de febrero de 2025, ascendió a M\$ 38.407.090.- menos gastos asociados por M\$ 447.786.-

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1.083 del 30 de junio de 2021.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fecha 18 de junio de 2021, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.852-2021 y a Escritura Complementaria de fecha 18 de mayo de 2022, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.574-2022.

Con fecha 27 de abril de 2026, el Fondo colocó una emisión de bonos correspondiente a la Serie BFARR-E, por un monto total de UF 1.000.000, por un plazo de 4 años, a una tasa de carátula de 2,9% anual. El monto recaudado, con fecha 27 de abril de 2026, ascendió a M\$ 40.082.524.-, menos gastos asociados por M\$ 524.245.-

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1.255 del 14 de abril de 2026.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos, mediante escritura pública de fecha 13 de abril de 2026, en la notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado bajo repertorio N°3.755-2026.

• OBLIGACION DE MANTENER COVENANTS

Luego de transcurridos 12 meses de la colocación, el Fondo deberá dar cumplimiento a las siguientes razones financieras:

➤ Nivel de Endeudamiento

Mantener en sus Estados Financieros trimestrales un Nivel de Endeudamiento, menor o igual a 2,2 veces, calculado como la razón entre Deuda Financiera Neta Consolidada y la cuenta Total Patrimonio del Emisor.

Al 30 de junio de 2026, el detalle es el siguiente (M\$):

Deuda Financiera Neta Filiales:

Filial	Deuda Financiera Neta (M\$)
Sara Rosa Dos SpA	44.374.476
Metropolitana SpA	60.866.807
Inmobiliaria Carmen SpA	17.166.745
Inmobiliaria Santiago SpA	172.706.259
Deuda Financiera Neta Consolidada Filiales:	295.114.286
Deuda Financiera Neta Fondo	183.057.350
Deuda Financiera Neta Consolidada:	478.171.636

$$(\text{Deuda Financiera Neta Consolidada})/(\text{Patrimonio Emisor}) = 478.171.636/320.402.998 = 1,49$$

➤ Cobertura Gastos Financieros

Mantener en sus Estados Financieros trimestrales una Cobertura de Gastos Financieros mayor o igual a 2,0 veces. Para estos efectos, la Cobertura de Gastos Financieros estará definida como la razón entre Ingresos Recurrentes del Emisor menos Gastos Recurrentes del Emisor y la cuenta Costos Financieros del Emisor, todos calculados sobre los últimos 4 trimestres.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Al 30 de junio de 2026, el detalle es el siguiente (M\$):

$$\frac{\text{Ingresos Recurrentes (-) Gastos Recurrentes}}{\text{Costos Financieros}} = 17.100.226/7.154.487 = 2,39$$

➤ Activos Libres de Gravámenes

A contar de 12 meses después de la primera colocación de Bonos con cargo a esta Línea, el Emisor deberá mantener en sus Estados Financieros trimestrales, una razón mayor o igual a 1,3 veces, entre Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías.

Al 0 de junio de 2026, el detalle es el siguiente (M\$):

Filial	Activo Libre de Gravámenes (M\$)
Sara Rosa Dos SpA	13.967.102
Inmobiliaria Carmen SpA	78.334.888
Inmobiliaria Santiago SpA	88.550.401
Metropolitana SpA	158.308.463
Total	339.160.855

$$\begin{aligned} & (\text{Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes}) / (\text{Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías}) \\ & = 339.160.855 / 178.254.335 = 1,90 \end{aligned}$$

Al 30 de junio de 2026, el Fondo cumple a cabalidad con los Covenants comprometidos.

16. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

Conceptos	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Banco (1)	12.986	9.477
Fondos mutuos (2)	18.614.936	1.868.541
Total efectivo y efectivo equivalente	18.627.922	1.878.018

(1) **Bancos** - Está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias y su valor libro es igual a su valor razonable.

(2) **Fondos mutuos** – El detalle es el siguiente:

Nombre	Inst. financiera	30.06.2026			31.12.2025		
		Nº cuotas	Valor cuota \$	M\$	Nº cuotas	Valor cuota \$	M\$
Capital Financiero Serie P	Banchile	13.082.934,0474	1.422,8411	18.614.936	1.340.451,1096	1.393,9639	1.868.541
Totales				18.614.936			1.868.541

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

	Saldos al	
	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Conciliación del efectivo y efectivo equivalente		
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo		
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente estado de situación financiera	18.627.922	1.878.018
Saldo efectivo y efectivo equivalente estado de flujo de efectivo	18.627.922	1.878.018

17. CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de junio de 2026 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 4.585.337, con un valor de \$ 69.875,5615.-

Al 31 de diciembre de 2025 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 4.806.911, con un valor de \$67.998,3102.-

Al 30 de junio de 2026 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Serie	Total, Cuotas emitidas	Nº cuotas suscritas	Nº cuotas pagadas
Única	6.320.000	4.585.337	4.585.337

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el movimiento de las cuotas vigente son las siguientes:

Serie única	Cuotas al 30-06-2026		Cuotas al 31-12-2025	
	Suscritas	Pagadas	Suscritas	Pagadas
Saldo cuota de inicio	6.320.000	4.806.911	6.320.000	4.094.405
Aumentos de capital	-	343	-	712.506
Disminución de capital (afecta cuota)	-	(221.917)	-	-
Saldo final de cuotas	6.320.000	4.585.337	6.320.000	4.806.911

Con fecha 10 de octubre de 2025, el Fondo según lo establecido en el numeral 2.2 del número Dos del Título X del Reglamento Interno del Reglamento Interno del Fondo, se da inicio del proceso de disminución de capital voluntario del Fondo, por un total de hasta 221.917 Cuotas del Fondo, que representan el 5% del monto total del patrimonio del Fondo según sus estados financieros al mes de junio de 2025.

Los Aportantes tuvieron derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sean titulares al 9 de octubre de 2025

Con fecha 20 de mayo de 2026 se hace efectivo la devolución de capital voluntario por un monto total de M\$15.089.981.-

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

18. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

a) Ejercicio 2026

Con fecha 31 de marzo de 2026, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos provisorio equivalente a UF 25.000, el pago se efectuará a partir del 08 de mayo de 2026.

Con fecha 25 de junio de 2026, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos provisorio equivalente a UF 35.000, el pago se efectuará a partir del 12 de agosto de 2026.

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
31.03.2026	219	1.004.716	Provisorio
30.06.2026	311	<u>1.428.140</u>	Provisorio
Total distribuido en el año 2026		<u>2.432.856</u>	

b) Ejercicio 2025

Con fecha 26 de marzo de 2025, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos provisorio, el pago se efectuará a partir del 14 de mayo de 2025.

Con fecha 26 de septiembre de 2025, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos provisorio, el pago se efectuará a partir del 03 de octubre de 2025.

Con fecha 24 de diciembre de 2025, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos provisorio, el pago se efectuará a partir del 24 de diciembre de 2025.

Con fecha 31 de diciembre de 2025, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos provisorio, el pago se efectuará a partir del 27 de febrero de 2026.

Al 31 de diciembre de 2025 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
26.03.2025	203	900.982	Provisorio
26.09.2025	214	985.697	Provisorio
24.12.2025	198	911.999	Provisorio
31.12.2025	190	<u>913.378</u>	Provisorio
Total distribuido en el año 2025		<u>3.712.056</u>	

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

19. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad total obtenida por el Fondo en el período corresponde a la variación en el valor cuota.

La rentabilidad obtenida se indica a continuación:

<u>Tipo de Rentabilidad</u>	Rentabilidad Acumulada		
	Período	Últimos	Últimos
	actual	12 meses	24 meses
	%	%	%
Rentabilidad de la cuota (no incluye dividendos)			
Nominal	2,7607	5,2342	10,9602
Real	0,0109	1,2300	2,1300
Rentabilidad de la cuota (incluye dividendos)			
Nominal	3,8049	6,9240	14,0805
Real	1,0382	2,8852	5,1099

Períodos de evaluación:

- Período actual: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2025 al 30 de junio de 2026.
- Últimos 12 meses: Corresponde a la variación entre el 30 de junio de 2025 al 30 de junio de 2026.
- Últimos 24 meses: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2024 al 30 de junio de 2026.

La rentabilidad de la cuota corresponde a la variación del valor cuota entre los períodos evaluados siguiendo la siguiente fórmula:

$$\text{Rentabilidad cuota} = ((VCf - VCi)) / (VCi)$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.

Por otro lado, la rentabilidad del Fondo corresponde a la variación del valor cuota incluyendo los repartos de dividendos (definitivos y provisorios) entregados y/o anunciados durante el período evaluado siguiendo la siguiente fórmula:

$$\text{Rentabilidad Fondo} = ((VCf - VCi + Div)) / (VCi)$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.
- Div: Dividendos entregados y/o anunciados durante el período evaluado, ya sea definitivos o provisorios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

20. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Dada sus inversiones, el Fondo no realiza valorizaciones económicas de sus cuotas.

21. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

22. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

23. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de junio de 2026 el Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

24. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

De acuerdo a lo establecido en las Normas de Carácter General de la Comisión para el Mercado Financiero N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene en custodia valores de su cartera de inversión dado que estos no son susceptibles de ser custodiados al ser acciones de Sociedades por Acciones desmaterializadas.

25. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija (*“Remuneración Fija”*) y una remuneración variable (*“Remuneración Variable”*) según se indica a continuación:

Remuneración Fija:

La Administradora tendrá derecho a percibir una Remuneración Fija por la administración del Fondo, la que se devengará y provisionará mensualmente y se pagará trimestralmente dentro de los cinco primeros días hábiles del trimestre inmediatamente siguiente.

La Remuneración Fija será la cifra que resulte mayor entre (a) el equivalente en pesos, conforme al valor de la Unidad de Fomento publicado por el Banco Central de Chile al último día del trimestre respectivo, de 892,5 Unidades de Fomento, IVA incluido, lo que equivale referencialmente a 3.570 Unidades de Fomento anuales, IVA incluido; o bien (b) un cuarto del 1,19% anual, IVA incluido, calculado sobre el patrimonio del Fondo determinado al último día trimestre respectivo, según los estados financieros del Fondo.

Remuneración Variable:

Adicionalmente a la Remuneración Fija establecida en el punto anterior, la Administradora recibirá una Remuneración Variable, que se deducirá y calculará de conformidad con lo establecido en los numerales siguientes:

- (1) En caso que (i) se acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos establecidos en la Sección DOS del Título IX del Reglamento Interno; (ii) se acuerde una extensión del plazo del Fondo mediante una modificación al Reglamento Interno; (iii) se liquide el Fondo; o bien (iv) se acordare la realización de un aumento de capital del Fondo a ser colocado en alguna bolsa de valores (todos los anteriores

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

en adelante un “*Evento de Liquidez*”), se pagará una remuneración extraordinaria (la “*Remuneración Variable a Término*”), de acuerdo con los siguientes términos.

- (2) Para el cálculo de la Remuneración Variable a Término, la Administradora deberá calcular, en Unidades de Fomento: (i) el valor de mercado del patrimonio del Fondo al momento del Evento de Liquidez sin considerar la provisión de Remuneración Variable a Término; menos (ii) el valor presente del Patrimonio auditado del Fondo al 31 de diciembre de 2019; menos (iii) el valor presente de todos los aportes de capital efectuados con posterioridad al 31 de diciembre de 2019; más (iv) el valor presente de los repartos realizados por concepto ya sea de dividendos, disminuciones de capital o cualquier otra causa con posterioridad al 31 de diciembre de 2019; más (v) el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable (según se define más adelante) efectuados con posterioridad al 31 de diciembre de 2019. El monto así determinado se denominará “*Utilidad sobre Benchmark*”.
- (3) La Remuneración Variable a Término a que tenga derecho la Administradora ascenderá a un 23,8%, IVA incluido, de la Utilidad sobre Benchmark menos el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable Anual pagado en períodos anteriores, no aplicándose el Límite Anual de la Remuneración Variable, según éste se define más adelante.
- (4) Para el cálculo de los valores presentes a que hacen referencia los puntos (2) y (3) anteriores, se usará una tasa de descuento equivalente a un 8% anual.
- (5) Al 31 de diciembre de cada año, la Administradora deberá sumar el monto de los dividendos que hayan sido puestos a disposición de los Aportantes durante ese año (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes, según se definen más adelante), ya sea como dividendo definitivo o provisorio y que excedan a una rentabilidad real del 5% anual, calculada sobre la totalidad de los aportes suscritos y pagados a esa fecha (menos los Aportes Excluidos, según se definen más adelante), ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las devoluciones de capital si las hubiere (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes). El monto resultante de la suma antes referida, de ser positivo, será denominado en adelante el “*Exceso de Utilidad Anual*”. En caso de existir este exceso, la Administradora deducirá y se pagará para sí, a título de avance de la Remuneración Variable a Término, un 11,9%, IVA incluido, sobre el Exceso de Utilidad Anual (el “*Avance Anual de la Remuneración Variable*”).

Se entenderá por “*Repartos Excluidos*” a aquellos recursos que el Fondo reparta a sus Aportantes, por concepto de dividendos o disminuciones de capital, que provengan de los montos percibidos por el Fondo producto de la enajenación de inmuebles en los que éste o sus filiales mantengan inversiones, ya sea que dicha enajenación se efectúe a través de la venta de los inmuebles o de la propiedad de dichas filiales.

Por su parte, se entenderá por “*Aportes Excluidos*” a aquellas cantidades destinadas por el Fondo a la adquisición de inmuebles que hayan generado Repartos Excluidos, de acuerdo con lo señalado en el párrafo precedente.

- (6) El Avance Anual de la Remuneración Variable no podrá exceder el monto total percibido por la Administradora por concepto de Remuneración Fija durante el año correspondiente (el “*Límite Anual de la Remuneración Variable*”).
- (7) El Avance Anual de la Remuneración Variable se devengará una vez aprobado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes el Balance General del Fondo al 31 de diciembre de cada año, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha aprobación.
- (8) Por su parte, la Remuneración Variable a Término deberá calcularse en la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la cual se acuerde el correspondiente Evento de Liquidez, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha fecha.
- (9) En caso de ocurrir alguno de los Eventos de Liquidez detallados en los literales (i), (ii) y (iv) del número (1) anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el Evento de Liquidez deberá asimismo

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

acordar los términos de la Remuneración Variable a que tendrá derecho la Administradora a partir de ese momento.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular No. 335 emitido por la Comisión Para el Mercado Financiero con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de aprobación del Reglamento corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración que se detalla en la presente nota se actualizará según la variación que experimente el IVA a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno.

Sin perjuicio de lo anterior, se descontará de la Remuneraciones Fija cualquier pago que se efectúe a personas o entidades relacionadas a la Administradora por servicios prestados al Fondo o a las sociedades en que el Fondo participe, conforme a lo dispuesto en el número 3.7 del número TRES del Título VI del Reglamento Interno.

Remuneración Administradora

A partir del año 2023, las sociedades filiales del Fondo pagan una porción de la remuneración fija percibida por la Administradora establecida en el Reglamento Interno. Durante el período terminado el 30 de junio de 2026, la remuneración fija total ascienden a M\$ 1.915.308, de los cuales M\$ 381.398 fueron pagados por el Fondo. La porción de la remuneración fija por administración que es cobrada al Fondo se calcula descontando del total de la remuneración fija por administración, determinada de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno, la porción pagada por las sociedades filiales.

El pasivo del Fondo asociado a la remuneración de la Administradora, con efecto en resultado es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Remuneración Fija, corriente	185.082	195.106
Remuneración Variable, corriente	-	-
Total remuneración, corriente	185.082	195.106
Remuneración Variable, no corriente	-	-
Total remuneración, no corriente	-	-

Efecto en resultados

	01.01.2025	01.01.2025	01.04.2026	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneración Fija	(381.398)	(370.768)	(185.082)	(181.298)
Remuneración Variable	-	-	-	-
Total remuneración de administración	(381.398)	(370.768)	(185.082)	(181.298)

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b) Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Tenedor		Cuotas				Monto en cuotas final M\$	
		Inicio	Adquiridas	Rescatadas	Final		
	%	N°	N°	N°	N°		%
Al 30 de junio de 2026:							
Administradora y personas relacionadas	1,6640	76.301	-	-	76.301	5.331.575	1,6640
Al 31 de diciembre de 2025:							
Administradora y personas relacionadas	1,8635	76.301	-	-	76.301	5.202.837	1,8635

26. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)

La garantía constituida por la Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12° de la Ley N°20.712 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A	Banco de Chile	78.187	01/04/2026	31/03/2027

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se detalla el monto, en miles de la moneda funcional del Fondo, del trimestre que se informa, acumulado en el ejercicio actual, de los principales conceptos por los cuales el fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en su respectivo reglamento interno.

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Montos acumulado ejercicio	
		30.06.2026 M\$	30.06.2025 M\$
Honorarios abogados	5.616	9.311	6.587
Honorarios auditoría	2.875	6.073	6.388
Honorarios contabilidad	6.617	12.754	12.061
Honorarios por servicios profesionales	5.543	13.422	16.000
Otros	-	-	-
Total	20.651	41.560	41.036
% sobre el activo del fondo	0,0039%	0,0079%	0,0091%

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

28. INTERESES Y REAJUSTES

El saldo corresponde a la diferencia que experimentan los activos y pasivos expresados en unidades de fomento, según el siguiente detalle:

Conceptos	01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2026 30.06.2026 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$
Activos financieros a costo amortizado con relacionadas:				
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Carmen SpA	2.087.662	1.854.827	1.681.501	862.402
Intereses y reajustes con Sara Rosa Dos SpA	937.793	782.950	666.599	380.762
Intereses y reajustes con Metropolitana SpA	4.988.251	3.406.047	3.580.033	1.788.837
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Santiago SpA	4.978.638	4.180.442	3.486.676	1.992.059
Total activos financieros a costo amortizado con relacionadas	<u>12.992.344</u>	<u>10.224.266</u>	<u>9.414.809</u>	<u>5.024.060</u>
Activos financieros a costo amortizado con no relacionadas:				
Otros	-	-	-	-
Reajustes pasivos financieros	-	-	-	-
Total	<u>12.992.344</u>	<u>10.224.266</u>	<u>4.198.402</u>	<u>4.087.677</u>

29. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los Costos financieros es el siguiente

Conceptos	01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2026 30.06.2026 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$
Gastos bancarios	9.438	17.351	8.562	6.794
Costos financieros (*)	<u>3.725.608</u>	<u>3.651.610</u>	<u>2.015.024</u>	<u>1.879.021</u>
Total Costos financieros	<u>3.735.046</u>	<u>3.668.961</u>	<u>2.023.586</u>	<u>1.885.815</u>

(*) Corresponde principalmente a intereses generados por obligaciones con el público, BFARR-B, BFARR-C, BFARR-D y BFARR-E a una tasa de interés efectiva de 4,2261%; 5,1559%; 4,0706% y 3,3426% respectivamente.

30. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

A continuación, se presenta información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período que se informa, de acuerdo con los siguientes cuadros:

Al 30.06.2026

Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2026	68.026,6073	68.026,6073	327.021.180	42
28.02.2026	68.250,1740	68.250,1740	328.095.922	42
31.03.2026	68.131,9877	68.131,9877	327.527.771	42
30.04.2026	68.742,3775	68.742,3775	330.462.069	42
31.05.2026	69.795,4271	69.795,4271	320.035.554	42
30.06.2026	69.875,5615	69.875,5615	320.402.998	42

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Al 31.12.2025

Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes Nº
31.01.2025	65.152,8545	65.152,8545	266.762.173	42
28.02.2025	65.540,3698	65.540,3698	268.348.818	42
31.03.2025	65.636,5837	65.636,5837	268.742.757	42
30.04.2025	65.866,8405	65.866,8405	282.339.038	42
31.05.2025	66.053,2009	66.053,2009	293.166.167	42
30.06.2025	66.400,0192	66.400,0192	294.705.463	42
31.07.2025	66.236,8872	66.236,8872	305.090.944	42
31.08.2025	67.908,3209	67.908,3209	312.789.665	42
30.09.2025	67.191,6618	67.191,6618	309.488.692	42
31.10.2025	67.457,8542	67.457,8542	310.714.789	42
30.11.2025	67.541,0470	67.541,0470	311.097.980	42
31.12.2025	67.998,3102	67.998,3102	326.861.825	42

El valor de mercado es el mismo que el valor libro, ya que, si bien las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la bolsa de comercio de Santiago bajo el Nemotécnico CFIARR, estas no han transado activamente en el mercado. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, los valores correspondientes al valor libro y valor de mercado de la cuota equivalen al valor contable del patrimonio del Fondo dividido por el número de cuotas suscritas y pagadas.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

31. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedades	País	Act. principales	Moneda funcional	Procentaje de participación		Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	Suma de	Suma de	Ganancia
					Capital	Votos	corrientes	no corrientes	Activos	corrientes	no corrientes	Pasivos		ingresos ordinarios de	los gastos ordinarios de	(pérdida) neta
		Soc.	asociadas		%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
30 de junio de 2026																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.052.431	110.217.193	111.269.624	3.903.551	79.167.433	83.070.984	28.198.640	6.821.955	(5.078.306)	1.743.649
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.397.909	113.299.245	114.697.154	3.865.136	64.542.102	68.407.238	46.289.916	5.418.467	(4.399.554)	1.018.913
76.629.974-1	Metropolitana Spa	Chile	Financiero	Pesos	100	100	4.284.202	249.550.067	253.834.269	72.040.508	98.595.160	170.635.668	83.198.601	14.849.100	(11.454.882)	3.394.218
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	6.346.313	345.772.532	352.118.845	36.703.200	242.369.957	279.073.157	73.045.688	20.949.046	(20.058.759)	890.287
Total							13.080.855	818.839.037	831.919.892	116.512.395	484.674.652	601.187.047	230.732.845	48.038.568	(40.991.501)	7.047.067
31 de diciembre de 2025																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	890.901	106.798.737	107.689.638	3.754.382	77.170.265	80.924.647	26.764.991	11.006.832	(8.441.066)	2.565.766
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.281.883	111.208.088	112.489.971	6.080.258	63.445.007	69.525.265	42.964.706	9.504.550	(7.590.804)	1.913.746
76.629.974-1	Metropolitana SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	10.162.009	243.009.813	253.171.822	80.456.150	95.487.652	175.943.802	77.228.020	21.339.205	(18.040.029)	3.299.176
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	5.267.851	337.305.865	342.573.716	9.741.816	260.676.498	270.418.314	72.155.401	37.398.556	(34.336.016)	3.062.540
Total							17.602.644	798.322.503	815.925.147	100.032.606	496.779.422	596.812.028	219.113.118	79.249.143	(68.407.915)	10.841.228

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b) Gravámenes y prohibiciones de Subsidiaria o Filiales

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (UF)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Carmen 368, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 489.723	17,97%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule, que tiene su acceso principal por la calle Maule 150, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 288.832	10,60%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo, que tiene su acceso principal por la calle Sara del Campo 535, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 1.225.773	43,62%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Corpsegueros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Santa Rosa 237, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 505.377	17,99%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Juan Mitjans, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Juan Mitjans 105, comuna de Macul, Santiago	100% del valor de los departamentos del edificio UF 642.474	7,45%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos de edificio Pedro Alarcón, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Pedro Alarcón 932, comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 769.544	8,92%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Inglaterra, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Inglaterra 59, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 729.361	8,46%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Paso El Roble, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Paso El Roble 50, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 1.417.952	16,44%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio María Auxiliadora, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle María Auxiliadora 975, Comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 782.375	9,07%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Avellanos, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Los Avellanos 2551, comuna de Ñuñoa, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 701.811	8,14%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Libertad, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Fundación Libertad 2726, comuna de y ciudad de Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 655.679	7,60%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Banco de Crédito e Inversiones
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Perú, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Avenida Perú 1479, comuna de Recoleta y ciudad de Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 557.416	6,46%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Banco Security
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos y bodegas edificio Juan Mitjans, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Juan Mitjans 105, comuna de Macul, Santiago	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 42.602	1,52%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos y bodegas edificio Pedro Alarcón, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Pedro Alarcón 932, comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 23.757	0,85%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos, bodegas y locales comerciales edificio Inglaterra, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Inglaterra 59, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos, bodegas y locales comerciales del edificio UF 87.703	3,12%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos, bodegas y locales comerciales edificio Paso El Roble, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Paso El Roble 50, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos, bodegas y locales comerciales del edificio UF 108.012	3,84%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos y bodegas edificio María Auxiliadora, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle María Auxiliadora 975, Comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 29.112	1,04%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos, bodegas y locales comerciales edificio Avellanos, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Los Avellanos 2551, comuna de Ñuñoa, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 105.673	3,76%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.

a) Juicios y contingencias No existen juicios y contingencias durante el período informado.

b) Operaciones discontinuadas No existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

32. SANCIONES

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los directores y los administradores de la sociedad administradora no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

33. HECHOS RELEVANTES

Con fecha al 1 de febrero de 2025 queda derogada la Circular N° 1869 de 2010 y entra en vigencia la Norma de carácter general N°507 emitida por la Comisión para el mercado financieros, el cual tiene como propósito principal garantizar que la Administradora opere bajo una estructura sólida, capaz de gestionar adecuadamente los riesgos inherentes a sus actividades, proteger a los inversionistas y asegurar la estabilidad del sistema financiero. De igual manera entra en vigencia la Norma carácter general 510 derogando las circulares N°1.939 y 2.020 y la Norma de Carácter General N°256 la cual proporciona instrucciones sobre la gestión de riesgos operacionales para diversas entidades, asegurando una gestión coherente y robusta.

Con fecha 21 de abril del 2025 el Fondo ha efectuado un aumento de capital por un total de UF 575.000 con el objetivo de poder cumplir con sus promesas de compras de edificios en sus filiales.

Con fecha 14 de mayo del 2025 el Fondo repartió a sus aportantes un dividendo por \$900.981.802

Con fecha 03 de octubre del 2025 el Fondo repartió a sus aportantes un dividendo por \$985.696.412

Con fecha 09 de octubre del 2025 el Fondo en Sesión Extraordinaria de Directorio de Asset Administradora General de Fondos aprobó por la unanimidad de los directores presentes según lo establecido en el numeral 2.2 del Número DOS del Título X del Reglamento Interno del Fondo, el inicio del proceso de disminución de capital voluntario del Fondo, por un total de hasta 221.917 Cuotas del Fondo, que representan el 5% del monto total del patrimonio del Fondo según sus estados financieros al mes de junio de 2025.

Con fecha 29 de diciembre del 2025 el Fondo repartió a sus aportantes un dividendo por \$911.999.484.

Con fecha 20 de mayo de 2026 se hace efectivo la devolución de capital voluntario por un monto total de M\$15.089.981.-

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2026, no se han producido otros hechos relevantes que informar.

34. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de agosto de 2026, la Administradora realizó nuevo depósito de Reglamento Interno con las siguientes modificaciones:

- Se modificó el numeral 2.1 “Remuneración Fija” del número Dos. “Remuneración de Cargo del Fondo” del Título VI. “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, para efectos de expresar la remuneración de la Administradora en términos anuales, de conformidad con lo señalado en la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero, sin que ello implique una modificación al monto de la remuneración.

De conformidad con el párrafo III de la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero, el texto del Reglamento Interno entrará en vigencia a partir del día 24 de agosto de 2026.

Entre el 1 de julio de 2026 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten, en forma significativa, los saldos o interpretación de los mismos.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

35. CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Fondo no presenta contingencias.

* * * * *

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AI 30 DE JUNIO DE 2026 Y AI 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 30 de junio de 2026

	M\$	M\$	del fondo
Otros títulos de deuda	269.565.139	269.565.139	51,4694%
Acciones no registradas	<u>230.732.845</u>	<u>230.732.845</u>	<u>44,0549%</u>
Total	<u>500.297.984</u>	<u>500.297.984</u>	<u>95,5243%</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES:	3.156.709	3.391.663
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	209.596	146.266
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	2.942.319	3.245.538
Arriendo de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	4.794	(141)
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	-	(200.330)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(200.330)
Valorización de bienes raíces	-	-
Amortización menor valor de inversión en acciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	17.092.298	10.513.183
Valorización de acciones de sociedades anónimas	7.047.067	3.534.311
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	2.789.215	1.649.467
Otras inversiones y operaciones	7.256.016	5.329.405
GASTOS DE EJERCICIO:	(4.163.124)	(4.085.673)
Gastos financieros	(3.735.046)	(3.668.961)
Comisión de la administradora	(381.398)	(370.768)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.120)	(4.908)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(41.560)	(41.036)
Diferencias de cambio, reajuste UF	(5.044.920)	(3.525.181)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	11.040.963	6.093.662

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Descripción	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(6.051.335)	(4.419.521)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.156.709	3.391.663
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(200.330)
Gastos del ejercicio (menos)	(4.163.124)	(4.085.673)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio, reajuste UF (menos)	(5.044.920)	(3.525.181)
 DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	 (2.432.856)	 -
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(19.686.472)	(21.023.995)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(19.686.472)	(21.023.995)
Utilidad (Pérdida) realizada no distribuida inicial	(19.588.589)	(21.459.621)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (más)	3.614.173	1.336.608
Dividendos definitivos declarados (menos)	(3.712.056)	(900.982)
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
 MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	 <u>(28.170.663)</u>	 <u>(25.443.516)</u>

El monto negativo susceptible para distribuir será debidamente imputado a utilidad no realizada de inversiones del período; correspondiente a utilidades que no son consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

* * * * *