



MEMORIA ANUAL 2025

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES



Memoria Anual 2025

Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales

ÍNDICE

1. Carta del Presidente	3
2. Identificación de la entidad	4
3. Actividades y Negocios de la Entidad	5
4. Evolución de la Cuota de Asset Rentas Residenciales	6
5. Antecedentes de la Sociedad Administradora	7
6. Administración	8
7. Aportantes y Dividendos	9
8. Información sobre las Subsidiarias	10
9. Edificios Escriturados en 2025	14
10. AGF Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza	18
11. Suscripción de la Memoria	22
12. Estados Financieros	23

Carta del Presidente

Estimados Aportantes:

El año 2025 fue un año de estabilización para la industria de renta residencial en Chile. A diferencia de los dos años anteriores, cuando el sector enfrentó un mercado de arriendos débil y un acceso a financiamiento restringido y de alto costo, 2025 trajo señales alentadoras: los precios reales de arriendo se estabilizaron y los niveles de ocupación se consolidaron, en el segmento multifamily. Este cambio de tendencia responde a la maduración del segmento, a la contención en la entrada de nuevos proyectos y a una demanda habitacional en la modalidad de arriendos sostenida en las principales comunas de Santiago. Frente a este escenario, el Fondo estuvo bien posicionado para capturar el valor de esta estabilización habiendo ya ejecutado su importante plan de inversiones en los años previos. Entre los avances del año, quiero resaltar la culminación de la entrada en operación todos los edificios comprados en los últimos 6 años, la solidez de nuestra política de financiamiento, los positivos resultados operacionales de Blue Home, la distribución ininterrumpida de dividendos por más de una década y los logros en sostenibilidad y cultura organizacional.

En términos de nuestro portafolio de inversiones, el 2025 completamos la columna vertebral de nuestro plan de compra de edificios con la incorporación de los cuatro últimos activos comprometidos, ubicados en las comunas de Providencia, Cerrillos y Estación Central. Con éstos, el Fondo cerró el año 2025 con 26 edificios en operación y una oferta de 7.579 departamentos en arriendo, reforzando nuestra presencia en comunas de alta conectividad y demanda profunda, y manteniéndonos como el propietario del mayor número de departamentos multifamily en Chile. El Fondo aún tiene espacio para futuras compras, pero acotadas.

Los edificios que se compraron el 2025 requirieron una inversión de UF 2,7 millones, las que se financiaron de manera estructurada y conservadora, completando el Fondo una deuda consolidada de UF 11,3 millones, con un LTV de 56% y un plazo promedio de vencimiento de 10 años. La solidez de esta estructura nos ha permitido operar con holgura incluso en las condiciones más adversas de los últimos años.

Blue Home se consolidó como el mayor operador de edificios multifamily integrado de Chile, con un volumen de comercialización de más de 7.200 unidades durante el año, lo que permitió al Fondo cerrar el período con una ocupación promedio del 95% de los edificios en régimen y de 91% si se incluyen los 7 edificios en llenado del año 2025

En materia de tarifas, el año mostró un comportamiento mixto pero alentador: si bien los precios de colocación de nuevos arriendos registraron una caída real de 0,8% durante el periodo, las renovaciones de contrato de arriendos existentes lograron incrementos reales de 3% en promedio. Esto último es una señal positiva que, de consolidarse, podría anticipar una mejora más amplia en las tarifas en los próximos períodos. Adicionalmente, una vez completada la masiva incorporación de edificios del portafolio del Fondo, que sumó 17 edificios nuevos en los últimos 4 años, el 2025 se dió inicio a un plan de eficiencia operacional cuyo objetivo es capturar las sinergias operativas y comerciales de un portafolio de edificios de nuestro tamaño, profundidad y escala. Este plan contempla más de 50 iniciativas concretas, con un calendario sistematizado de puesta en marcha que buscan robustecer los márgenes de operación consolidados, priorizando aquellas que generan eficiencias sin afectar la propuesta de valor al residente, la satisfacción de nuestros arrendatarios y la calidad del servicio que brindamos.

Un logro que merece especial reconocimiento es la distribución ininterrumpida de dividendos trimestrales a nuestros aportantes desde 2014. A lo largo de más de diez años — atravesando ciclos de alta inflación, pandemia, alzas de tasas y mercados de arriendo débiles— el Fondo ha logrado entregar retornos periódicos a quienes han depositado su confianza en nosotros. Esta continuidad no es casualidad: es el resultado directo de la disciplina financiera, el orden operacional y la gestión prudente de los recursos que han caracterizado al Fondo desde sus inicios.

Carta del Presidente (continuación)

Nuestra organización está marcada por una fuerte orientación a la excelencia en el servicio al cliente. Blue Home se mantiene como uno de los mejores operadores de multifamily en Chile, alcanzando niveles de satisfacción del 71% entre nuestros arrendatarios. En paralelo, durante 2025 se profundizaron diversas iniciativas en materia de sostenibilidad. Entre éstas, quiero destacar que durante el año nuestra operación permitió el ahorro de más de 678 toneladas de CO₂, lo cual equivale a 2.380 árboles no talados. Con las iniciativas previas y otras adicionales, continuamos incorporando mejoras sustanciales en la huella medioambiental de nuestros edificios.

Para 2026 nuestra atención estará mayoritariamente enfocada en la optimización operacional de la cartera de edificios del Fondo. El mercado multifamily proyecta incorporar cerca de 18 nuevos edificios durante el año en la Región Metropolitana, que es nuestra zona de operación, lo que mantendrá la presión competitiva sobre precios de arriendo, con lo cual nuestra estrategia de optimización operacional para mejorar márgenes es muy oportuna e importante. Estamos convencidos de que nuestra posición de liderazgo y la madurez de nuestra cartera nos permitirán capturar valor asociado a nuestra escala de manera privilegiada.

Con la visión de largo plazo que imprime el desarrollo de nuestras actividades, buscamos consolidar un modelo de vivienda institucional moderno, sólido y centrado en las personas. Agradezco sinceramente la confianza de todos los aportantes de nuestro Fondo, en especial de aquellos que nos acompañan desde el inicio de operaciones. A su vez, agradezco el compromiso constante de todo nuestro equipo, y en especial de Blue Home y sus colaboradores cuya entrega diaria permiten ofrecer un servicio de excelencia a los residentes de nuestros edificios.

Georges de Bourguignon A

Georges de Bourguignon A (30 abr., 2026 17:11:10 EDT)

Georges de Bourguignon Arndt
Presidente



Identificación de la entidad

Nombre	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales
RUT	76.328.507-3
R.U.N. Asignado por la CMF	9069-7
Fecha Inicio Operaciones como Fondo Público	30 de junio de 2014
Dirección	Rosario Norte N° 615, Oficina 1801, Las Condes
Teléfono	+56 22 796 3720
Página Web	www.assetagf.com
Correo Electrónico	contacto@assetagf.com
Administradora	Asset Administradora General de Fondos S.A.
Plazo de Duración	Hasta el 4 de octubre de 2035
Nemotécnico en Bolsa	CFIARR

Actividades y Negocios de la Entidad

Información Histórica

El Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales (el “Fondo” o “ARR”) se estructuró y colocó inicialmente como un fondo de inversión privado en octubre del año 2013, siendo el primer fondo de inversión en Chile dedicado al negocio de renta residencial. En el año 2014, el Fondo pasó a ser un fondo de inversión público, mediante el depósito de su Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la CMF, siendo administrado desde su creación y hasta la fecha por Asset Administradora General de Fondos S.A.

El Fondo, a través de sus subsidiarias, adquiere y administra edificios residenciales para ser operados como una sola unidad de negocios y arrendar sus departamentos con contratos a corto plazo, procurando entregar un servicio de calidad a sus clientes. Al cierre del año 2024, las subsidiarias de ARR son dueñas de 22 edificios en operación ubicados en la ciudad de Santiago. Adicionalmente, tienen promesas de compraventa por otros 4 inmuebles, los cuales entrarán en operación durante el primer semestre del 2025. Con fecha 10 de enero de 2020, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes aprobó una prórroga del plazo del Fondo hasta el año 2035 y aprobó también aumentar la cantidad de cuotas, quedando aprobado levantar capital por UF 4 millones, con lo que el Fondo podría alcanzar hasta UF 8.344.000 de capital levantado.

El Fondo ha completado siete rondas de firma de promesas de suscripción de cuotas. La primera el año 2013 por UF 300.000, luego el año 2015 por UF 844.000, la tercera el año 2016 por UF 1.200.000, la cuarta el año 2018 por UF 2.000.000, la quinta el año 2020 por UF 1.224.702, la sexta el año 2021 por UF 1.154.883. Actualmente se encuentra realizando una séptima etapa que comenzó el año 2022 la cual ya tiene comprometido UF 874.668. Con esto, el Fondo suma un total de UF 7.598.253 en capital comprometido al cierre del 2025.

Descripción de las Actividades y Negocios

El Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales tiene como objeto la adquisición y administración de bienes raíces orientados a la renta residencial en Chile, privilegiando propiedades que se ubiquen en locaciones estratégicas con capacidad de generar rentas a largo plazo.

En términos generales, las inversiones se enfocan principalmente a la compra de edificios que luego serán administrados por Blue Home, operadora propia del Fondo, cuyo foco es la entrega de un producto, servicio y experiencia de calidad a los arrendatarios.



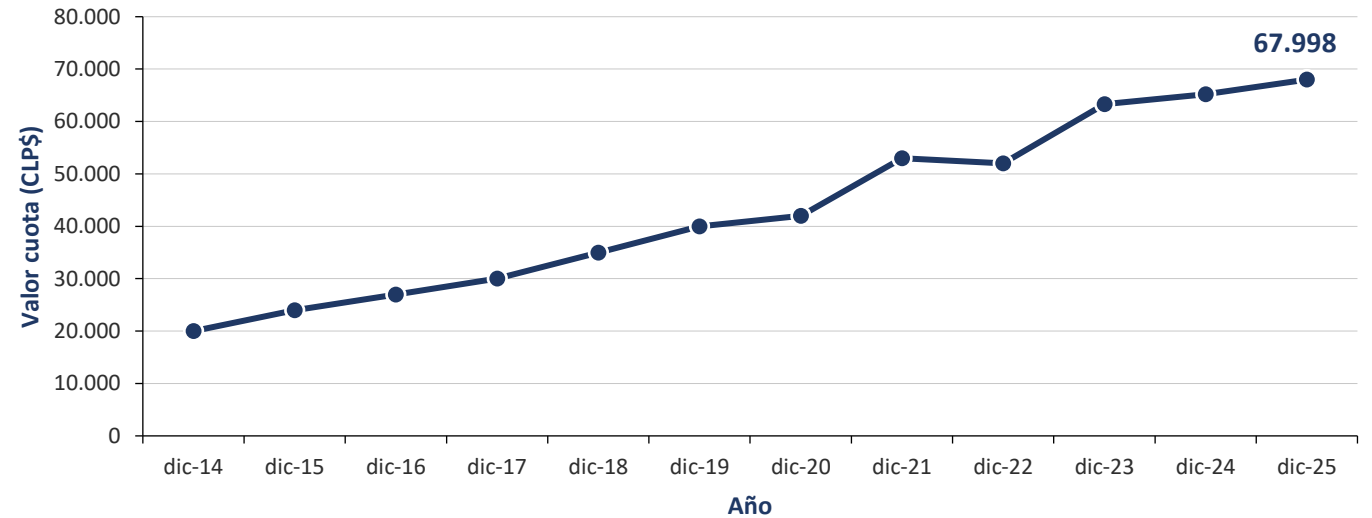
Evolución de la Cuota de Asset Rentas Residenciales

El valor cuota es determinado según los estados financieros del Fondo. Corresponde al monto del Patrimonio dividido por el número de cuotas pagadas del Fondo.

Los activos inmobiliarios de las sociedades se encuentran contabilizados en los estados financieros a valor de mercado, según tasaciones realizadas anualmente por peritos tasadores independientes.

Valor cuota al 31.12.2025

\$67.998

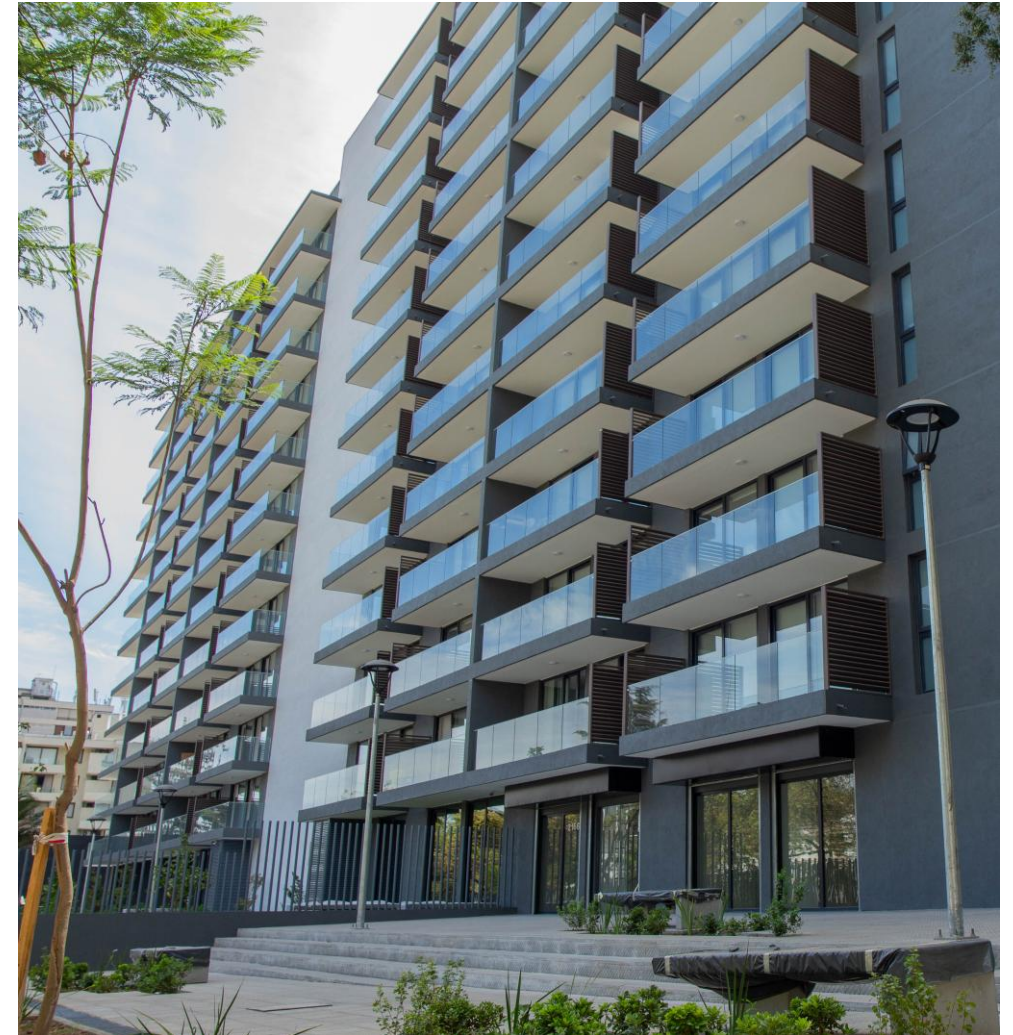


Antecedentes de la Sociedad Administradora

Razón Social	Asset Administradora General de Fondos S.A.
RUT	76.181.438-7
Fecha de Constitución	18 de abril de 2012
Domicilio Legal	Rosario Norte N° 615, oficina 1801, Las Condes
Teléfono	+56 2 27963720
Sitio Web	www.assetagf.com
Auditores	KPMG Auditores Consultores Limitada
Número de Empleados	22

Constitución

Asset Administradora General de Fondos S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos mutuos regidos por el Decreto Ley N° 1.328 de 1976, de fondos de inversión regidos por la Ley N°18.815, de fondos de inversión de capital extranjero regidos por la Ley N° 18.657, de fondos para la vivienda regidos por la Ley N°19.281 y de cualquier otro tipo de fondo cuya fiscalización sea encomendada a la Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 16 de junio de 2011, otorgada en la Notaria de Santiago de don Andrés Rubio Flores. Su existencia fue autorizada por la CMF mediante la Resolución N° 497 de fecha 02 de septiembre de 2011, la cual se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fs. 59.336 N° 43.606 el año 2011, y fue publicada en el Diario Oficial con fecha 04 de octubre de 2011.



Administración

Directorio

Nombre	Cargo
Georges de Bourguignon Arndt Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de Harvard University.	Presidente
Alejandro Alzérreca Luna Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile	Director
Jean Paul de Bourguignon Arndt Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile	Director
Gonzalo Fanjul Domínguez Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.	Director
Jaime Guzmán Silva Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de Columbia Business School.	Director

Ejecutivos Principales

Nombre	Cargo
Georges de Bourguignon Covarrubias Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de Columbia Business School y MIA de Columbia SIPA.	Gerente General
Felipe Swett Lira Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de Kellogg School of Management de la Universidad de Northwestern.	Gerente de Desarrollo y Nuevos Negocios
René Mardones Morales Ingeniero Civil de la Universidad de Chile. Magíster en Gestión de Operaciones de la Universidad de Chile.	Gerente de Administración y Finanzas
Matías de Bourguignon Covarrubias Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de Columbia Business School.	Gerente de Fondo
Diego Echeverría Correa Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de Columbia Business School.	Gerente de Fondo
Juan Pablo Correa Barros Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA de London Business School.	Gerente de Fondo
Cristian Barahona Contreras Contador-Auditor de la Universidad Católica Cardenal Raúl Silva Henríquez. Magister en Tributación de la Universidad de Chile	Subgerente de Operaciones

Aportantes y Dividendos

Principales Aportantes

Al 31 de diciembre de 2025, los principales aportantes del Fondo son los siguientes:

Nombre o Razón Social	% del Fondo
Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	19,26%
Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.	15,13%
Seguros Vida Security Previsión S.A.	12,19%
MetLife Chile Seguros de Vida S.A.	8,51%
Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	7,04%
Credicorp Capital Corredores de Bolsa SpA	5,81%
Compañía de Seguros Confuturo S.A.	3,80%
Inversiones Siemel S.A.	3,55%
Inversiones Marchigue SpA	2,65%
Forestal Alba Limitada	2,54%
Seguros de Vida Sura S.A.	2,50%
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	2,48%
Otros Aportantes	14,54%
Total	100,00%

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo cuenta con 42 aportantes y 4.806.911 cuotas suscritas y pagadas.

Dividendos

Dividendos repartidos durante los últimos doce ejercicios:

Año	Monto Repartido
2014	\$147.000.000
2015	\$203.000.004
2016	\$751.219.988
2017	\$1.581.146.573
2018	\$1.521.262.717
2019	\$1.640.156.113
2020	\$1.875.065.094
2021	\$1.934.762.895
2022	\$2.745.509.488
2023	\$3.046.710.213
2024	\$3.422.922.580
2025	\$3.687.163.583

Información sobre las Subsidiarias

Sara Rosa Dos SpA

El objeto de la Sociedad es la compra y venta, tenencia y comercialización a cualquier título de toda clase de bienes raíces o muebles, dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento; y administrar bienes raíces o muebles.

La cartera de inversiones está compuesta por:

Edificio dedicado a la renta residencial

1. Sara del Campo 535, Santiago — 18.108 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

2. Santa Rosa 237, Santiago — 9.218 m²

Participación del Fondo: 100%

RUT: 76.524.458-7

Activos M\$	2025	2024
Activo corriente	1.281.883	1.185.698
Activo no corriente	111.208.088	103.205.804
Total	112.489.971	104.391.502

Pasivos M\$	2025	2024
Pasivo corriente	6.080.258	6.726.919
Pasivo no corriente	63.445.007	60.945.234
Patrimonio	42.964.706	36.719.349
Total	112.489.971	104.391.502



Inmobiliaria Carmen SpA

El objeto de la Sociedad es la compra y venta, tenencia y comercialización a cualquier título de toda clase de bienes raíces o muebles, dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento; y administrar bienes raíces o muebles.

La cartera de inversiones está compuesta por:

Edificio dedicado a la renta residencial

1. Carmen 368, Santiago — 7.548 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

2. Maule 150, Santiago — 4.899 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

3. Santa Elena 2120, San Joaquín — 8.550 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

4. Morandé 924, Santiago — 12.447 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

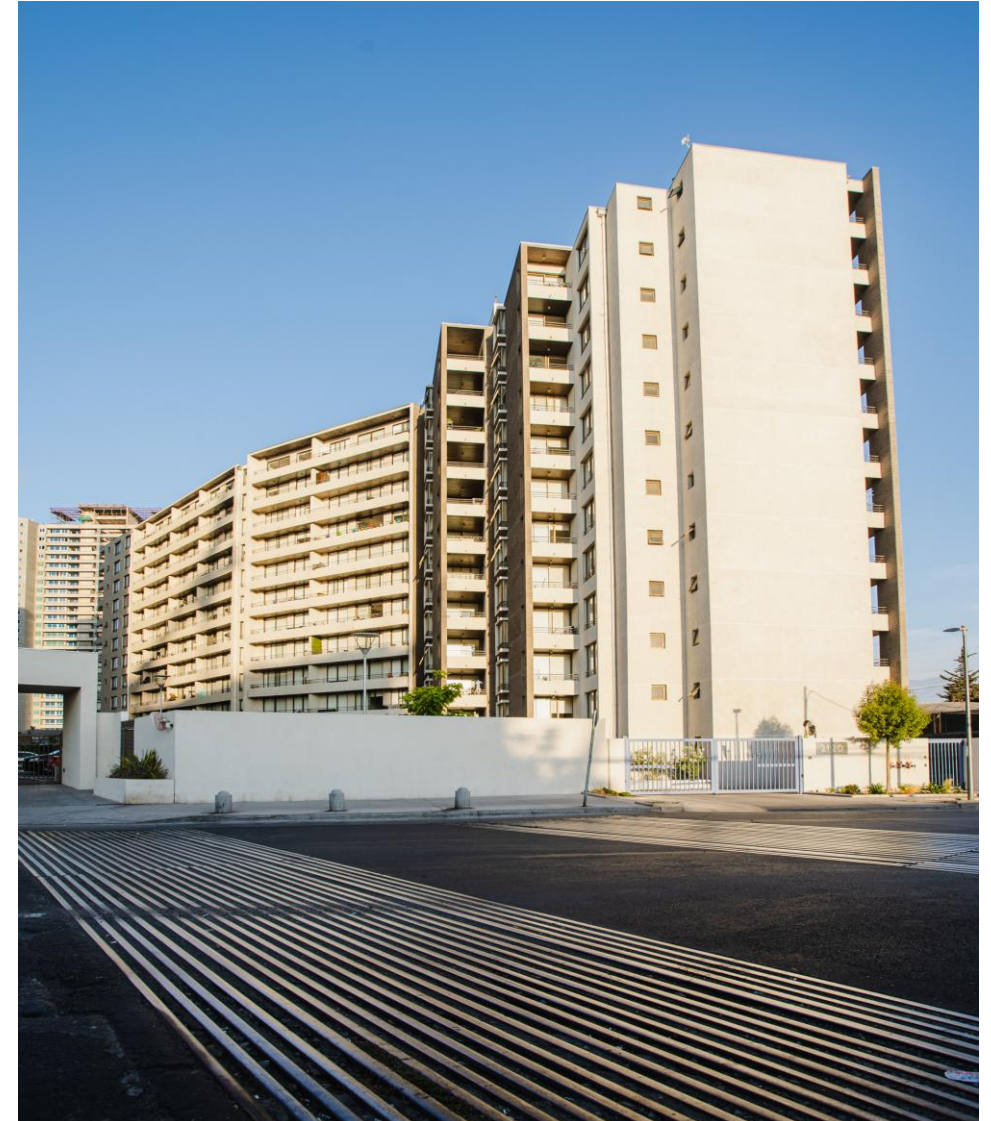
5. Santa Isabel 55, Santiago — 8.110 m²

Participación del Fondo: 100%

Activos M\$	2025	2024
Activo corriente	890.901	1.245.825
Activo no corriente	106.798.737	102.469.220
Total	107.689.638	103.715.045

RUT: 76.418.978-7

Pasivos M\$	2025	2024
Pasivo corriente	3.754.382	3.055.576
Pasivo no corriente	77.170.265	74.751.736
Patrimonio	26.764.991	25.907.733
Total	107.689.638	103.715.045



Inmobiliaria Santiago SpA

El objeto de la Sociedad es la compra y venta, tenencia y comercialización a cualquier título de toda clase de bienes raíces o muebles, dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento; y administrar bienes raíces o muebles.

La cartera de inversiones está compuesta por:

Edificio dedicado a la renta residencial

1. Juan Mitjans 105, Macul — 10.583 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

2. Pedro Alarcón 932, San Miguel — 12.011 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

3. Abdón Cifuentes 150, Santiago — 7.317 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

4. Tocornal 661, Santiago — 14.917 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

5. Inglaterra 59, La Florida — 11.821 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

6. María Auxiliadora 975, San Miguel — 12.433 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

7. José Ureta 180, La Cisterna — 10.689 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

8. Paso El Roble 50, La Florida — 25.748 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

9. Avellanos 2551, Ñuñoa — 11.304 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

10. Fundición Libertad 2726, Santiago — 12.960 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

11. Sargento Aldea 592, Santiago — 6.524 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

12. Avenida Perú 1479, Recoleta — 10.804 m²

Participación del Fondo: 100%

Activos M\$	2025	2024
Activo corriente	5.267.851	6.696.868
Activo no corriente	337.305.864	323.242.547
Total	342.573.715	329.939.415

RUT: 76.691.098-K

Pasivos M\$	2025	2024
Pasivo corriente	9.741.816	9.455.424
Pasivo no corriente	260.676.498	251.830.398
Patrimonio	72.155.401	68.653.593
Total	342.573.715	329.939.415



Metropolitana SpA

El objeto de la Sociedad es la compra y venta, tenencia y comercialización a cualquier título de toda clase de bienes raíces o muebles, dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento; y administrar bienes raíces o muebles.

La cartera de inversiones está compuesta por:

Edificio dedicado a la renta residencial

1. Santo Domingo 3251, Santiago — 14.439 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

2. José Domingo Cañas 445, Ñuñoa — 16.173 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

3. Av. Ejército Libertador 634, Santiago — 21.295 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

4. Placilla, Estación Central — 13.011 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

5. Lyon, Providencia — 9.663 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

6. Quilín, Macul — 11.778 m²

Edificio dedicado a la renta residencial

7. Buzeta, Cerrillos — 11.232 m²

Participación del Fondo: 100%

Activos M\$	2025	2024
Activo corriente	10.162.009	54.891.510
Activo no corriente	243.009.813	171.524.294
Total	253.171.822	226.415.804

RUT: 76.629.974-1

Pasivos M\$	2025	2024
Pasivo corriente	80.456.150	123.885.321
Pasivo no corriente	95.487.652	57.778.647
Patrimonio	77.228.020	44.751.836
Total	253.171.822	226.415.804



Edificios Escriturados en 2025

Edificio Placilla

Inicio de operación:	Enero de 2025
Comuna:	Estación Central
Dirección:	Placilla 76
Metros cercanos:	Alberto Hurtado (L1)
Tamaño:	12 pisos, 1 subterráneo, con 299 departamentos, 33 estacionamientos, 88 bodegas y 7 locales comerciales.
Operador:	Blue Home
Inmobiliaria:	Conquista

Entorno

Ubicado en la comuna de Estación Central, a pasos de la estación de Metro Alberto Hurtado (Línea 1) y con acceso directo a la Alameda. El sector cuenta con una amplia oferta de comercio, servicios y centros educacionales.

El edificio cuenta con:



Gimnasio



Lavandería



Quincho



Sala
Multiuso



Piscina



Bicicletero



Salón
Cowork



Seguridad
24 horas



Edificio Lyon

Inicio de operación:	Febrero de 2025
Comuna:	Providencia
Dirección:	Av. Ricardo Lyon 1177
Metros cercanos:	Los Leones (L1)
Tamaño:	23 pisos, 3 subterráneos, con 186 departamentos, 118 estacionamientos, 132 bodegas y 3 locales comerciales.
Operador:	Blue Home
Inmobiliaria:	Paz Corp

Entorno

Ubicado en el corazón de Providencia, a una cuadra de la estación Los Leones (Línea 1). El barrio destaca por su oferta de restaurantes, oficinas y servicios. Primera inversión del Fondo en la comuna de Providencia.

El edificio cuenta con:



Gimnasio



Lavandería



Quincho



Sala
Multiuso



Piscina



Bicicletero



Salón
Cowork



Seguridad
24 horas



Edificio Buzeta

Inicio de operación:	Julio de 2025
Comuna:	Cerrillos
Dirección:	Av. Buzeta 4027
Metros cercanos:	Cerrillos (L6)
Tamaño:	21 pisos, 2 subterráneos, con 299 departamentos, 84 estacionamientos y 118 bodegas.
Operador:	Blue Home
Inmobiliaria:	Deisa

Entorno

Ubicado en la comuna de Cerrillos, a pocas cuadras de la estación Cerrillos (Línea 6) y del Parque Bicentenario. Primera inversión del Fondo en esta comuna.

El edificio cuenta con:



Gimnasio



Lavandería



Quincho



Sala
Multiuso



Piscina



Bicicletero



Salón
Cowork



Seguridad
24 horas



Edificio Quilín

Inicio de operación:	Octubre de 2025
Comuna:	Macul
Dirección:	Av. Quilín 3131
Metros cercanos:	Quilín (Futura L8)
Tamaño:	8 pisos, 2 subterráneos, con 253 departamentos, 190 estacionamientos y 119 bodegas.
Operador:	Blue Home
Inmobiliaria:	Paz Corp

Entorno

Ubicado en la comuna de Macul, sector Quilín, con cercanía al Mall Plaza Vespucio y a la futura estación Quilín de la Línea 8 del Metro.

El edificio cuenta con:



Gimnasio



Lavandería



Quincho



Sala
Multiuso



Piscina



Bicicletero



Salón
Cowork



Seguridad
24 horas



AGF Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza

Inversión responsable:

Asset AGF ha avanzado constantemente en un fortalecimiento de las políticas, lineamientos y cultura organizacional en aspectos Ambientales, Sociales y Gobernanza (ASG, o ESG por sus siglas en inglés). Por más de 5 años, Asset AGF ha estado adheriendo a los Principios de Inversión Responsable de Naciones Unidas (PRI por sus siglas en inglés), que permiten que la compañía se adelante a cambios normativos, pero también que se anticipe a las necesidades de las comunidades. Entrando en el año 2025, Asset AGF reafirma su compromiso con sus Principios de Inversión Responsable, y a seguir implementando y profundizando iniciativas y políticas que contribuyan a la sostenibilidad social y ambiental de todos los fondos que administre, especialmente el Fondo Asset Rentas Residenciales.

Cuidado Ambiental

Eco-equivalencias, consumo energético, huella de carbono y certificaciones de los edificios.



Social

Relación con colaboradores y comunidad, NPS de arrendatarios, aporte local y diversidad.



Gobernanza

Directorio, comités, políticas internas, gestión de riesgos y reportes regulatorios.



Cuidado Ambiental



En nuestro afán por cumplir nuestra misión y ser un aporte al consumo responsable y eficiente de energía y agua, desde el año 2019 hemos implementado iniciativas en nuestros proyectos que respaldan esta declaración y nuestra misión como empresa, comprometiéndonos a ser un referente en la industria.

- 1. Programa de Reciclaje:** Nuestros edificios cuentan con puntos limpios de alto estándar con personal capacitado y donde se lleva un registro de los residuos generados.
- 2. Programa de Reutilización:** Nuestros edificios cuentan con máquinas de agua purificada para nuestros residentes, desincentivando el uso de plásticos.
- 3. Eficiencia energética:**
 - a.** Cuatro de los cuatro edificios que entraron en operación en 2025 (Placilla, Lyon, Quilín y Buzeta) son cliente libre, y se licitó el consumo de energía para que los mismos se abastezcan únicamente de fuentes de energía renovable.
 - b.** Desde el 2022 hemos incorporado a la operación proyectos que son “full electric” (Pedro Alarcón, Abdón Cifuentes, María Auxiliadora, Tocornal, Inglaterra, Santo Domingo, José Ureta, Avellanos, Paso el Roble, San Isidro, Ejército, Placilla, Lyon, Quilín y Buzeta), los cuales son diseñados para funcionar exclusivamente con electricidad como fuente de energía, eliminando el uso de combustibles fósiles.
- 4. Eficiencia Hídrica:** El paisajismo de los edificios utiliza vegetación de bajo consumo hídrico y riego por goteo. Adicionalmente, se instaló grifería con aireadores en los departamentos y espacios comunes
- 5. Programa de Concientización:** Todas las medidas anteriormente descritas fueron acompañadas de una estrategia comunicacional de concientización con los residentes de los edificios operados por Blue Home a través de:
 - a.** Conmemoración de eventos significativos como el Día del Medio Ambiente, el Día de la Tierra, y el Día del Reciclaje.
 - b.** BlueNews: boletín mensual dirigido a todos los residentes utilizado para educar y reforzar mensajes de cuidado al medio ambiente.
 - c.** Reportes Internos de Sostenibilidad: utilizados para comunicar los resultados en términos de sostenibilidad a los residentes y colaboradores de todos los edificios operados por Blue Home.



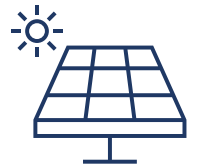
Eco equivalencias: Resultado para el año 2025



2.380 árboles no talados



678 toneladas de CO2 evitadas



65% de los edificios cuentan con energías renovables

Social



Comunidad Interna: Uno de los pilares estratégicos de Blue Home es el desarrollo de la experiencia de clientes, que tiene como fin la mejora continua del servicio que se entrega a sus más de 15.000 residentes, generando un impacto en su calidad de vida, y en la calidad del ambiente laboral de los colaboradores.

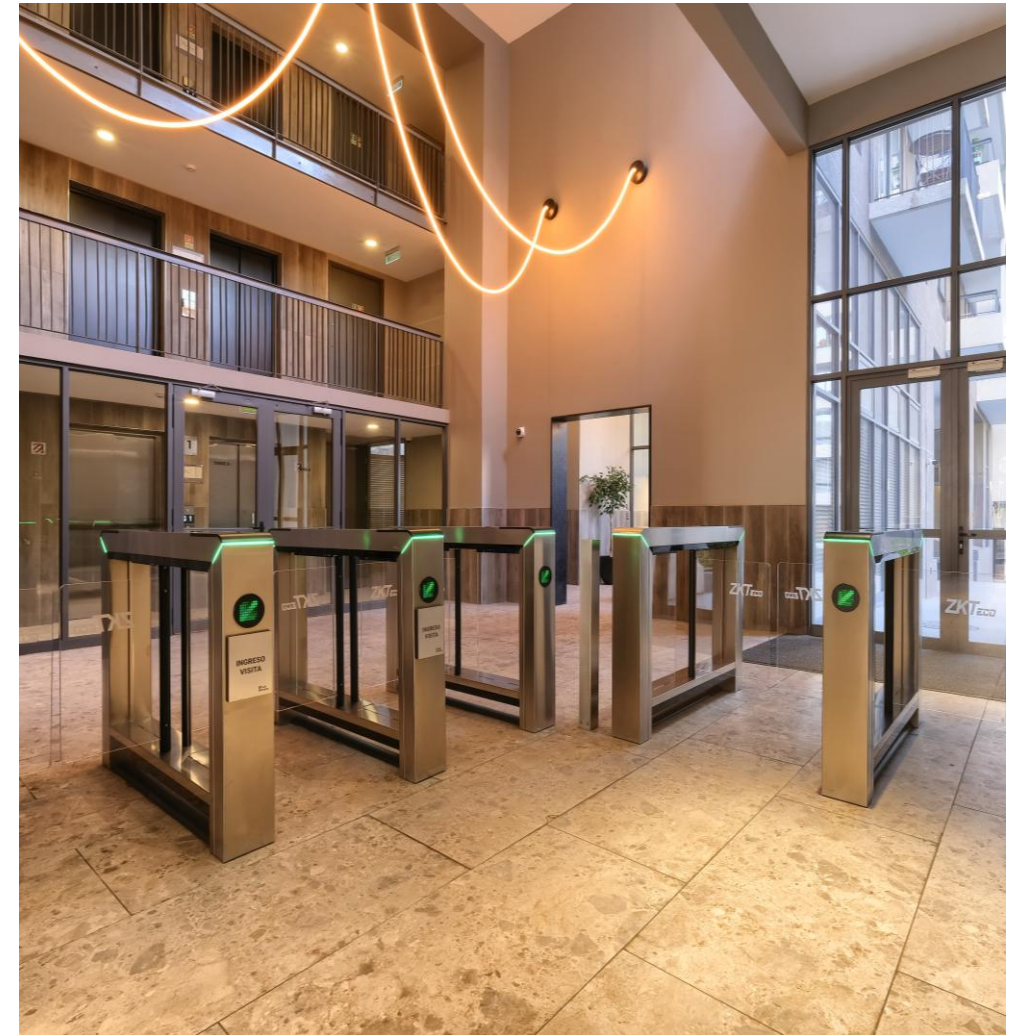
Entre las actividades realizadas para cumplir con este objetivo se encuentran:

1. Encuestas de satisfacción mensual, que siguen el viaje del cliente desde la búsqueda del arriendo hasta una eventual salida. Durante 2025, la encuesta muestra un nivel de satisfacción de 85%, considerado en categoría “Muy Bueno” (Ranking PXI), y un NPS de 71% el cual cae en la categoría de “Excelente”.
2. Celebraciones del Día de la Madre, el Día del Padre, el Día del Niño, entregando obsequios y generando actividades lúdicas, con el fin de mantener una comunidad integrada.
3. Desde hace cinco años, realizamos una encuesta de clima laboral a través de “Building Happiness” de la empresa BUK. Esta herramienta evalúa la felicidad organizacional y nos proporciona datos clave para mantener una agenda de mejora continua en beneficio de nuestra gente y del crecimiento de la empresa.

Comunidad externa: Asset AGF y Blue Home buscan que sus edificios aporten a la comunidad local en temas de aseo, seguridad y medio ambiente, entre otros. Con ese fin, se destacan las siguientes iniciativas:

1. Intervenciones en las calles aledañas a cinco de nuestros edificios, en coordinación con los actores vecinales, pintando y remodelando muros que habían sido vandalizados y rayados, o simplemente pintando casas de vecinos, que permitan vivir a nuestros residentes en un barrio más armonioso.
2. Actividades y celebraciones con las instituciones cercanas que nos colaboran día a día, principalmente bomberos, y un trabajo coordinado con las Municipalidades agrupadas en Msur en temas de reciclaje.

Colaboradores: Se ha impulsado un enfoque integral de desarrollo organizacional, fortaleciendo los procesos de capacitación y los sistemas de evaluación de desempeño basados en modelos de competencias, con el fin de potenciar a los equipos, orientar el cumplimiento de los objetivos y asegurar el desarrollo de competencias transversales clave para Blue Home. En paralelo, la organización mantiene una preocupación constante por el bienestar de sus 163 colaboradores, lo que se refleja en la última Encuesta de Clima, donde se alcanzó un 84,4% de felicidad organizacional y una participación del 93% de los trabajadores. Este resultado, junto con nuestros pilares de servicio —Empatía, Respeto, Información y Protección— y el sello cultural “Somos Personas Cuidando a Personas”, refuerza una cultura orientada al alto desempeño, la mejora continua y el acompañamiento cercano en el proceso de cambio.



Gobernanza



Para supervisar la correcta ejecución e implementación de su compromiso con la sostenibilidad, Asset AGF posee una Política de Inversión Responsable y un Comité de Sostenibilidad para monitorear su cumplimiento. Además, el equipo de cumplimiento de la AGF realiza de forma periódica auditorías para monitorear que se cumplan tanto esta política, como las demás políticas de la Administradora.

En particular, las iniciativas y políticas de ASG del Fondo ARR son conducidas y ejecutadas por Blue Home, empresa del Fondo que opera de forma exclusiva sus edificios. Blue Home tiene como misión operar los edificios del Fondo con altos estándares de calidad, eficiencia y permanente innovación tecnológica, procurando una beneficiosa relación con las comunidades, entregando un servicio de excelencia de manera sustentable con el medioambiente y el entorno.

La responsabilidad de cumplir con los objetivos de sostenibilidad recae en la Gerencia de Experiencia de Clientes de Blue Home. Dicha gerencia desarrolló la estrategia de sostenibilidad de Blue Home con iniciativas que aporten cuatro ámbitos: Ambiental, Social, Gobernanza y Certificación. Cada uno de estos tiene iniciativas y metas específicas cuyos avances son reportados en los puntos anteriores de esta memoria. La Gerencia de Experiencia de Clientes cuenta a su vez con una serie de comités e instancias para monitorear e implementar este plan estratégico:

- i. **Comité de Experiencia de Clientes:** se revisa el avance del plan estratégico de forma quincenal.
- ii. **Comité de Calidad:** se reportan los resultados de las encuestas, auditorías, y planes de mejora a la dirección de Blue Home y del Fondo de forma mensual.



Suscripción de la Memoria

Conforme a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, la presente Memoria es suscrita por los directores de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, señores:

Georges de Bourguignon A

Georges de Bourguignon A (30 abr.. 2026 17:11:10 EDT)

Georges de Bourguignon Arndt

Presidente

alejandro alzerreca luna

Alejandro Alzérreca Luna

Director

Jean Paul de Bourguignon

Jean Paul de Bourguignon (30 abr.. 2026 20:16:34 EDT)

Jean Paul de Bourguignon Arndt

Director

Gonzalo Fanjul

Gonzalo Fanjul (30 abr.. 2026 19:41:41 EDT)

Gonzalo Fanjul Domínguez

Director

Jaime Guzmán S.

Jaime Guzmán S. (30 abr.. 2026 16:50:14 EDT)

Jaime Guzmán Silva

Director

Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2025 y 2024
y por los años terminados en esas fechas
(Con el informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Aportantes de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera no consolidada del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales al 31 de diciembre de 2025, sus resultados no consolidados y flujos de efectivo no consolidados correspondientes al año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Contables e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen, más adelante, en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en un asunto

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a), de los estados financieros, en la que se describe que los estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Informe del Auditor Independiente (continuación)

Otra información

La Administradora del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales es responsable por la otra información. La otra información comprende el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administradora del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Contables e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administradora del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales.

Informe del Auditor Independiente (continuación)

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También: identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales; obtenemos entendimiento del control interno relevante; evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables; concluimos sobre lo adecuado de la utilización de la base contable de empresa en marcha; y evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros.

Otros asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha, por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 20 de marzo de 2025.

Mauricio Correa W.

Santiago, 20 de marzo de 2026

KPMG Ltda.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y efectivo equivalente	17	1.878.018	565.496
Activos financieros a costo amortizado	8	11.278.889	8.987.298
Otros documentos y cuentas por cobrar	12	1.434.172	734.227
Total activo corriente		14.591.079	10.287.021
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos financieros a costo amortizado	8	250.913.986	210.107.124
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	219.113.118	176.032.512
Total activo no corriente		470.027.104	386.139.636
TOTAL ACTIVOS		484.618.183	396.426.657

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$ — continuación)

	Nota N°	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PASIVO CORRIENTE:			
Préstamos	14	-	15.182.727
Otros pasivos financieros	16	6.468.014	5.213.080
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	15	946.326	924.366
Remuneración sociedad administradora	26	195.106	219.334
Total pasivo corriente		7.609.446	21.539.507
PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros pasivos financieros	16	150.146.912	107.810.682
Total pasivo no corriente		150.146.912	107.810.682
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	18	228.111.246	181.172.412
Resultados acumulados		85.906.014	73.761.966
Resultado del ejercicio		16.556.621	12.142.090
Dividendos provisorios		(3.712.056)	-
Total patrimonio neto		326.861.825	267.076.468
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVO		484.618.183	396.426.657

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2025 31.12.2025 M\$	01.01.2024 31.12.2024 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	29	18.832.414	17.894.230
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		(5.348.352)	(5.012.612)
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		203.279	273.665
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	10.841.228	5.635.950
Otros		3	-
Total ingresos / (pérdidas) netos de la operación		24.528.572	18.791.233
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(9.894)	(9.201)
Remuneración de administración	26	(749.287)	(925.672)
Otros gastos de operación	28	(115.784)	(76.057)
Total gastos de operación		(874.965)	(1.010.930)
Utilidad / (pérdidas) de la operación		23.653.607	17.780.303

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$ — continuación)

	Nota N°	01.01.2025 31.12.2025 M\$	01.01.2024 31.12.2024 M\$
Costos financieros	30	(7.096.986)	(5.638.213)
Utilidad / (pérdidas) antes de impuesto		16.556.621	12.142.090
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del período		16.556.621	12.142.090
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		16.556.621	12.142.090

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
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	46.938.834	-	-	-	46.938.834
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	(3.712.056)	(3.712.056)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	16.556.621	-	16.556.621
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	1.958	-	-	1.958
Total al 31.12.2025	228.111.246	85.906.014	16.556.621	(3.712.056)	326.861.825

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$ — continuación)

	Aportes M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2024	162.964.254	64.622.096	12.562.793	-	240.149.143
Distribución resultado ejercicio anterior	-	12.562.793	(12.562.793)	-	-
Subtotal	162.964.254	77.184.889	-	-	240.149.143
Aportes	18.208.158	-	-	-	18.208.158
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(3.422.923)	-	-	(3.422.923)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	12.142.090	-	12.142.090
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2024	181.172.412	73.761.966	12.142.090	-	267.076.468

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2025 31.12.2025 M\$	01.01.2024 31.12.2024 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Pago de cuentas y documentos por pagar		(1.060.861)	(1.011.525)
Otros ingresos de operación percibidos		105.178	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(955.683)	(1.011.525)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros		(75.214.171)	(47.406.344)
Venta de activos financieros		3.176.098	26.619.447
Préstamos realizados a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		6.108.509	8.148.200
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes		8.710.460	7.583.990
Otros ingresos de inversión percibidos		203.279	273.665
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(57.015.825)	(4.781.042)

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$ — continuación)

	Nota	01.01.2025 31.12.2025 M\$	01.01.2024 31.12.2024 M\$
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos		53.065.082	93.851.278
Pago de préstamos		(37.050.769)	(103.581.997)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Aportes		46.938.834	18.208.158
Repartos de dividendos		(3.687.164)	(3.342.540)
Otros		18.047	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		59.284.030	5.134.899
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		1.312.522	(657.668)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		565.496	1.223.164
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	17	1.878.018	565.496

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Nota 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 períodos 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 prórrogas 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 20 de marzo de 2026.

Nota 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 31 de diciembre de 2025 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 31 de diciembre de 2025 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 contables 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.

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 que son valorizados al valor razonable.

c. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de resultados integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de flujos de efectivo - método directo - por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

d. Conversión de moneda extranjera

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.

e. Activos y pasivos financieros

El Fondo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos contractuales. Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva.

Nota 3 — Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido cambios contables que afecten significativamente la presentación de estos estados financieros respecto de los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Nota 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.

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

Nota 4 — Política de Inversión y Diversificación del Fondo (continuación)

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 existiran 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.

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 participes 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.

Nota 4 — Política de Inversión y Diversificación del Fondo (continuación)

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 llevara conforme a los criterios que al efecto fije la 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.

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.

Nota 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, "Manual de GC y GR") de la Administradora, de conformidad a lo establecido en la Norma de Carácter General N° 507 ("NCG 507") y la Norma de Carácter General N° 510 ("NCG 510"), ambas de fecha 8 de mayo de 2024, de la Comisión para el Mercado Financiero. Estos riesgos son evaluados de acuerdo con su probabilidad de ocurrencia y su potencial impacto.

Manuales, políticas y procedimientos vigentes:

- Manual de Gobierno Corporativo y Gestión Integral de Riesgos
- Código de autorregulación
- Código de ética y conducta organizacional
- Manual de gestión de continuidad del negocio
- Manual de manejo de información de interés para el mercado
- Manual de políticas y procedimientos de recursos humanos
- Manual de políticas y procedimientos para LA/FT/FPADM
- Manual de políticas, procedimientos y controles de Suitability
- Manual de políticas y procedimientos de información al inversionista
- Manual de políticas y procedimientos de publicidad y propaganda
- Manual de procedimientos de contabilidad
- Manual de procedimientos 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 tenedores de bonos
- Política de distribución de caja del Fondo
- Política de inversión responsable — Asset AGF
- Política de inversión y financiamiento del Fondo
- Política de prevención de delitos
- Política de valoración de activos del Fondo
- 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 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

Nota 5 — Marco de Gestión Integral de Riesgos

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 (mercado, crédito, liquidez), riesgos operacionales, tecnológicos, jurídicos, de cumplimiento, de conflictos de interés, de seguridad de la información, de ciberseguridad, de continuidad del negocio, de externalización de servicios y de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM).

Los riesgos identificados se agrupan según los ciclos principales de la actividad:

Ciclo de Inversiones

Identificación, evaluación, decisión y seguimiento de las inversiones del Fondo, incluyendo la valoración de activos subyacentes y el análisis de riesgo-retorno.

Ciclo de Aportes y Rescates

Gestión integral de los aportes de los inversionistas, suscripción de cuotas y procesos asociados al patrimonio del Fondo.

Ciclo de Contabilidad y Tesorería

Registro contable, conciliaciones, gestión de tesorería, pagos, cobros y reportes financieros del Fondo a sus aportantes y al regulador.

5.1 Riesgo Financiero — Riesgo de Mercado

Pérdida potencial causada por cambios en los precios del mercado que podrían generar efectos adversos en la situación financiera del Fondo. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios respecto de los activos financieros del Fondo. Corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de las variables de mercado relevantes para el desempeño del Fondo.

(i) Riesgo cambiario

El Fondo no invierte en países cuya moneda sea distinta del peso chileno. Tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están en pesos y no tiene obligaciones sujetas a variaciones de tipo de cambio, razón por la cual no existe riesgo cambiario.

(ii) Riesgo de tasas de interés

La exposición del Fondo a la variación de tasas de interés es mínima dada la naturaleza de sus inversiones y obligaciones. Actualmente el riesgo se encuentra mitigado, ya que el Fondo no tiene inversiones en instrumentos financieros que puedan exponerlo a fluctuaciones por variaciones en tasas, ni cuenta con pasivos financieros.

(iii) Riesgo de precios — Estimación de valor razonable

Las mediciones a valor razonable se clasifican según jerarquía (Niveles 1, 2 y 3) considerando los datos observables de mercado. Los activos inmobiliarios subyacentes son tasados al menos una vez al año por peritos independientes. Para mitigar este riesgo, las filiales invierten en edificios ubicados en distintas zonas geográficas, diversificando ubicaciones y dinámicas locales.

Nota 5.1.1 — 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:

Por Emisor

Emisor	% Cartera
Inmobiliaria Santiago SpA	34,64%
Metropolitana SpA	35,93%
Inmobiliaria Carmen SpA	16,49%
Sara Rosa Dos SpA	12,56%
Caja y Bancos	0,39%

Por Instrumento

Instrumento	% Cartera
Pagarés Sociedades Inmobiliarias	54,40%
Acciones de SpA	45,21%
Efectivo Disponible	0,39%

Moneda	% Cartera
UF	54,40%
CLP	45,60%

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. Las inversiones inmobiliarias representan un 99,61% del fondo (acciones y pagarés). Frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones, el Fondo se verá afectado en un 1%. Respecto al riesgo de tipo de cambio, el 54,40% de las inversiones están denominadas en UF; frente a un cambio de un 1% en el valor de la UF, el Fondo se verá afectado en 0,54%.

5.1.2 Riesgo de Crédito

Potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y condiciones estipuladas en el respectivo contrato, convención o acto jurídico. Para el Fondo, este riesgo se asocia principalmente a la capacidad de pago de los pagarés suscritos por sus filiales y al pago de arriendos por parte de los arrendatarios.

Riesgo de vacancia

El riesgo de vacancia está determinado por variables de mercado, demográficas y por la propensión de los hogares a preferir el arriendo. Para mitigarlo, el Fondo cuenta con un gestor propio de administración y operación de los edificios. Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de vacancia consolidada es de 9,3% (13,28% al 31 de diciembre de 2024). Considerando solo edificios en régimen, la vacancia es 4,9% (3,6% al cierre 2024).

Riesgo de contraparte

Exposición a pérdidas potenciales por incumplimiento de una contraparte en una operación financiera. El Fondo cuenta con más de 5.000 arrendatarios distribuidos en 26 edificios. Ningún arrendatario representa más del 0,05% del total de ingresos por arriendos, y ningún edificio supera el 11% del total.

Riesgo crediticio del emisor

Exposición a procedimientos concursales o deterioro de solvencia de un emisor de instrumentos en cartera. La tasa de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2025 representa el 0,15% de los ingresos por arriendo (0,14% en 2024). El Fondo realiza monitoreo periódico de tasas de vacancia e incobrabilidad e implementa planes de acción para edificios con desempeño bajo objetivo.

5.1.3 Riesgo de Liquidez

Exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata por la venta de instrumentos de su cartera. Se subdivide en riesgo de liquidez de financiamiento y riesgo de liquidez de mercado. El Fondo mantiene una política de liquidez que exige al menos 0,1% de activos en instrumentos de alta liquidez.

Liquidez al 31 de diciembre de 2025 (M\$)

Concepto	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento	Total
Activos Financieros					
Efectivo y equivalentes	1.878.018	-	-	-	1.878.018
Activos financieros costo amortizado	-	11.278.889	250.913.986	-	262.192.875
Inversiones método participación	-	-	-	219.113.118	219.113.118
Otros activos financieros	-	1.434.172	-	-	1.434.172
Total Activos	1.878.018	12.713.061	250.913.986	219.113.118	484.618.183
Pasivos Financieros					
Cuentas por pagar operaciones	946.326	-	-	-	946.326
Remuneración sociedad administradora	195.106	-	-	-	195.106
Otros pasivos financieros	-	6.468.014	150.146.912	-	156.614.926
Total Pasivos	1.141.432	6.468.014	150.146.912	-	157.756.358

5.1.3 Riesgo de Liquidez (continuación)

Liquidez al 31 de diciembre de 2024 (M\$)

Concepto	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento	Total
Activos Financieros					
Efectivo y equivalentes	565.496	-	-	-	565.496
Activos financieros costo amortizado	-	8.987.298	210.107.124	-	219.094.422
Inversiones método participación	-	-	-	176.032.512	176.032.512
Otros activos financieros	-	734.227	-	-	734.227
Total Activos	565.496	9.721.525	210.107.124	176.032.512	396.426.657
Pasivos Financieros					
Préstamos	19.182.727	-	-	-	19.182.727
Cuentas y documentos por pagar	924.366	-	-	-	924.366
Remuneración sociedad administradora	219.334	-	-	-	219.334
Otros pasivos financieros	-	5.213.080	107.810.682	-	113.023.762
Total Pasivos	20.326.427	5.213.080	107.810.682	-	133.350.189

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Fondo cuenta con una política de inversión y financiamiento orientada a generar recursos suficientes para cumplir con sus compromisos. La Administradora dispone de Manuales de Tesorería e Inversiones que definen procedimientos de gestión, monitoreo de límites y aprobación para la obtención de endeudamiento. El Fondo mantiene constantemente recursos disponibles, como promesas de suscripción de cuotas y líneas de crédito.

5.2 Riesgo Operacional

Riesgo de que las deficiencias 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.

Riesgo tecnológico

Exposición a pérdidas por errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, sistemas computacionales y aplicaciones del área comercial. La gestión se realiza mediante controles preventivos formalizados en la Política y Procedimiento de Seguridad de la Información y Ciberseguridad: supervisión continua, actualizaciones regulares y protocolos de respuesta a incidentes.

Riesgo de seguridad de la información

Posibilidad de que los activos de información sean comprometidos por amenazas, vulnerabilidades o fallos en controles. La organización gestiona este riesgo mediante controles de acceso, protección de información confidencial, evaluación de proveedores críticos y un programa de capacitación continua para sus colaboradores.

Riesgo de ciberseguridad

Posibilidad de que los sistemas, redes o datos de la organización sean comprometidos por amenazas cibernéticas. Se han establecido protocolos de seguridad que incluyen protección perimetral, controles de acceso, cifrado de datos y autenticación multifactor, junto con capacitación regular del personal.

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 (desastres naturales, fallos tecnológicos, crisis económicas, incidentes de seguridad, entre otros). La Administradora cuenta con un Manual de Gestión de Continuidad del Negocio que incluye la Política de Continuidad, planes de acción y responsabilidades asignadas a colaboradores, supervisado por el Encargado de Continuidad.

Riesgo de externalización de servicios

Riesgos derivados de la contratación de proveedores externos para servicios clave, que pueden afectar la continuidad del negocio, el cumplimiento normativo y la calidad de los servicios. La organización ha implementado una política que evita la concentración en un único proveedor, un proceso riguroso de selección y evaluación, y acuerdos contractuales que garantizan la protección de la información y la continuidad de los servicios.

5.3 Riesgo jurídico

Exposición a pérdidas por falta de integridad o inexactitud de documentación sobre transacciones específicas, ausencia de firmas necesarias, o resultados adversos de procedimientos legales. La organización ha implementado una estructura formal de revisión y validación para todos los documentos del Fondo (Contrato General, Promesas de Suscripción, Cesión de Cuotas, Política de Inversión), con participación activa del Encargado de Cumplimiento y asesores especializados.

5.3 Riesgo Jurídico — 5.4 Cumplimiento — 5.5 Conflicto de Interés — 5.6 LA/FT/FPADM

5.3 Riesgo jurídico

Exposición a pérdidas por falta de integridad o inexactitud de documentación sobre transacciones específicas, ausencia de firmas necesarias, o resultados adversos de procedimientos legales. La organización ha implementado una estructura formal de revisión y validación para todos los documentos del Fondo (Contrato General, Promesas de Suscripción, Cesión de Cuotas, Política de Inversión), con participación activa del Encargado de Cumplimiento y asesores especializados.

5.4 Riesgo de cumplimiento

Exposición a pérdidas potenciales por incumplimiento normativo vigente o de exigencias regulatorias. El Fondo debe cumplir con las normativas de su Reglamento Interno (límites de inversión, diversificación, endeudamiento, liquidez), las emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, el Servicio de Impuestos Internos, el Banco Central y la Bolsa de Comercio. Para gestionarlo se ha implementado un sistema de gestión de cumplimiento con monitoreo permanente, controles rigurosos y capacitación periódica.

5.5 Riesgo de conflicto de interés

Pérdidas potenciales derivadas de situaciones en que decisiones de inversión o desinversión son tomadas no en el mejor interés del Fondo y sus aportantes, sino en interés propio o de terceros. La Administradora cuenta con un Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés que establece principios de integridad, cuidado y diligencia. Se exige declaración formal de intereses personales y se aplica una estricta separación de funciones, complementada con capacitación continua.

5.6 LA/FT/FPADM

Riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva: posibilidad de pérdida o daño a los fondos por propensión a ser utilizados como instrumento para canalización de recursos hacia actividades ilícitas. La Administradora cuenta con un Manual específico que establece controles para prevenir, detectar y reportar operaciones sospechosas, alineado con la normativa nacional e internacional aplicable.

Nota 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.

Notas 7, 9 y 10 — Rubros sin Saldo al Cierre

Nota 7 — Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene partidas clasificadas en este rubro.

Nota 9 — Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

Nota 10 — Otros Activos Financieros, No Corrientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene otros activos financieros no corrientes clasificados en este rubro.

Nota 8 — Activos Financieros a Costo Amortizado

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Nacional 31.12.2025 M\$	Total 31.12.2025 M\$	% del total de activos	Nacional 31.12.2024 M\$	Total 31.12.2024 M\$	% del total de activos
ACTIVOS CORRIENTES						
Títulos de deuda - Otros títulos de deuda no registrados	11.278.889	11.278.889	2,33	8.987.298	8.987.298	2,27
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Títulos de deuda - Otros títulos de deuda no registrados	250.913.986	250.913.986	51,78	210.107.124	210.107.124	53,00
Subtotal	262.192.875	262.192.875	54,11	219.094.422	219.094.422	55,27
Total	262.192.875	262.192.875	54,11	219.094.422	219.094.422	55,27

Principalmente, corresponden a la inversión con títulos de deuda (pagarés) en sociedades en las que el Fondo participa y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, cuya valorización se registra a costo amortizado. Estos pagarés no presentan deterioro. La tasa de interés promedio es de UF + 4,38% anual.

b) Movimiento de los activos financieros a costo amortizado

	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	219.094.422	214.508.240
Intereses y reajustes	18.832.414	17.894.230
Cobro intereses y amortización de capital	(9.274.278)	(13.308.048)
Nuevos títulos de deuda no registrados	33.540.317	-
Saldo final	262.192.875	219.094.422
Menos: Porción no corriente	(250.913.986)	(210.107.124)
Porción corriente	11.278.889	8.987.298

Nota 8 b) — Composición de Activos a Costo Amortizado por Sociedad

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Inmobiliaria Santiago SpA	Pagaré	94.945.643	91.811.846
Inmobiliaria Metropolitana SpA	Pagaré	96.535.658	60.229.279
Inmobiliaria Carmen SpA	Pagaré	52.881.927	51.136.494
Sara Rosa Dos SpA	Pagaré	17.829.647	15.916.803
Total		262.192.875	219.094.422

Estos pagarés corresponden a la inversión del Fondo en sociedades filiales que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, cuya valorización se registra a costo amortizado.

Nota 11 — Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de las empresas asociadas, así como un resumen de su información, es el siguiente. Todas las sociedades son chilenas, de actividad principal financiera y moneda funcional pesos.

a) Inversiones en asociadas — Resumen Estados Financieros

Sociedad	% Part.	Total Activos M\$	Total Pasivos M\$	Patrimonio M\$	Ingresos ord. M\$	Gastos ord. M\$	Ganancia (pérdida) neta M\$
31 de diciembre de 2025							
Inmobiliaria Carmen SpA	100	107.689.638	80.924.647	26.764.991	11.606.832	(8.441.066)	2.565.766
Sara Rosa Dos SpA	100	112.489.971	69.525.265	42.964.706	9.504.550	(7.591.804)	1.913.746
Metropolitana SpA	100	253.231.822	175.943.802	77.228.020	23.339.205	(18.040.029)	5.299.176
Inmobiliaria Santiago SpA	100	342.573.716	270.418.314	72.155.401	37.358.556	(34.336.016)	3.062.540
Total 2025		815.985.147	596.812.028	219.113.118	79.249.143	(68.407.915)	10.841.228
31 de diciembre de 2024							
Inmobiliaria Carmen SpA	100	103.715.051	77.807.317	25.907.734	11.309.068	(8.906.671)	2.402.397
Sara Rosa Dos SpA	100	104.391.502	67.672.153	36.715.349	11.617.018	(8.302.346)	3.054.764
Metropolitana SpA	100	226.415.804	181.663.968	44.751.836	10.738.847	(6.567.765)	4.171.084
Inmobiliaria Santiago SpA	100	329.939.415	261.285.822	68.653.593	31.163.459	(35.156.354)	(3.992.895)
Total 2024		764.461.772	588.429.260	176.032.512	64.628.482	(58.992.522)	5.635.950

Nota 11 — Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (continuación)

b) Movimiento de inversión en empresas asociadas

(*) La columna "Otro incremento/decremento" corresponde a dividendos pagados al Fondo.

Sociedad	Saldo inicial M\$	Particip. en ganancia (pérdida) M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otro incre./decre. (*) M\$	Saldo final M\$
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
Total 2025	176.032.512	10.841.228	41.673.853	(3.175.966)	(6.258.509)	219.113.118
31.12.2024						
Asset Santa Isabel SpA	24.037.893	2.402.997	254.844	-	(788.000)	25.907.734
Inmobiliaria Carmen SpA	27.606.079	3.054.764	6.058.506	-	-	36.719.349
Sara Rosa Dos SpA	-	4.171.084	19.628.163	(806.399)	21.758.988	44.751.836
Inmobiliaria Santiago SpA	100.750.808	(3.992.895)	21.464.831	(42.243.950)	(7.325.201)	68.653.593
Total 2024	152.394.780	5.635.950	47.406.344	(43.050.349)	13.645.787	176.032.512

Nota Explicativa — División Inmobiliaria Santiago SpA / Metropolitana SpA

El 30 de abril de 2024, la Sociedad Inmobiliaria Santiago SpA llevó a cabo una división en dos sociedades por acciones:

- La primera sociedad, que será la continuadora legal de la existente, conservará su razón social "Inmobiliaria Santiago SpA", radicándose en ella el 80,99% del patrimonio de la sociedad que se divide.
- La segunda sociedad, que surgirá de la división, se denominará "Metropolitana SpA", asignándole el 19,01% del patrimonio.

La división se realizó con el objetivo de simplificar la estructura societaria del Grupo empresarial al que pertenecen ambas sociedades. Los términos específicos del acuerdo se formalizaron mediante repertorio N° 3097-2024 de fecha 12 de junio de 2024.

Capital de cada sociedad tras la división

Sociedad	Capital (\$)	Acciones	Características de las acciones
Inmobiliaria Santiago SpA	325.956.118.322	29.083.113	Ordinarias, nominativas, una misma serie y valor nominal
Metropolitana SpA	76.504.802.183	6.826.066	Ordinarias, nominativas, una misma serie y valor nominal

Nota 12 — Transacciones con Empresas Relacionadas

a) Documentos y cuentas por cobrar con empresas relacionadas (M\$):

RUT	Entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda	31.12.2025 Corriente	31.12.2025 No corriente	31.12.2024 Corriente	31.12.2024 No corriente
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	150.000	-	-	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Cuota pagaré por cobrar	Pesos	126.287	-	126.013	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Cuota pagaré por cobrar	Pesos	72.180	-	67.956	-
76.629.974-1	Metropolitana SpA	Cuota pagaré por cobrar	Pesos	337.964	-	196.602	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Cuota pagaré por cobrar	Pesos	747.741	-	343.656	-
Total				1.434.172	-	734.227	-

b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay cuentas por pagar a entidades relacionadas.

Nota 13 — Transacciones Otros Documentos y Cuentas por Cobrar

Las transacciones entre el Fondo y sus relacionadas corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones. A continuación, las transacciones más significativas y su efecto en el Estado Integral de Resultados:

Al 31 de diciembre de 2025 (M\$)

Nombre	Naturaleza	Descripción	Monto	Efecto en resultado
Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos	2.408.509	-
		Reajustes	1.746.547	1.746.547
		Intereses	1.447.399	1.447.399
Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos	100.000	-
		Reajustes	572.928	572.928
		Intereses	863.008	863.008
Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Dividendos	-	-
		Reajustes	3.144.845	3.144.845
		Intereses	4.407.879	4.407.879
Inmobiliaria Metropolitana SpA	Filial	Dividendos	3.750.000	-
		Reajustes	2.911.231	2.911.231
		Intereses	3.738.577	3.738.577
Total			25.090.923	18.832.414

Nota 13 — Transacciones Otros Documentos y Cuentas por Cobrar (año 2024)

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2024 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados:

Al 31 de diciembre de 2024 (M\$)

Nombre	Naturaleza	Descripción	Monto	Efecto en resultado
Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos	788.000	-
		Reajustes	2.182.875	2.182.875
		Intereses	1.412.346	1.412.346
Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos	-	-
		Reajustes	658.497	658.497
		Intereses	763.033	763.033
Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Dividendos	7.325.200	-
		Reajustes	4.502.876	4.502.876
		Intereses	4.556.212	4.556.212
Inmobiliaria Metropolitana SpA	Filial	Dividendos	-	-
		Reajustes	2.092.701	2.092.701
		Intereses	1.725.690	1.725.690
Total			26.007.430	17.894.230

Nota 14 — Préstamos

A) Clases de Préstamos

	31.12.2025 Corriente M\$	31.12.2025 No Corriente M\$	31.12.2024 Corriente M\$	31.12.2024 No Corriente M\$
Préstamos Bancarios (b)	-	-	15.182.727	-
Total de préstamos	-	-	15.182.727	-

B) Préstamos Bancarios

b.1) Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene préstamos bancarios corrientes.

País	Acreedor	Moneda	Tipo Amort.	Tasa Real Mensual	Garantía	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	Total corriente M\$
Chile	Banco Security	UF	Mensual	0,5980%	-	15.182.727	-	15.182.727
Totales						15.182.727	-	15.182.727

b.2) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene préstamos bancarios no corrientes.

Nota 15 — Cuentas y Documentos por Pagar por Operaciones

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

	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Otros acreedores varios	18.949	21.743
Dividendos por pagar	913.378	888.486
Provisión de gastos devengados (*)	13.999	14.137
Total	946.326	924.366

(*) 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. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a gastos de auditoría M\$4.456, comité de vigilancia M\$5.762 y asesorías contables M\$3.919.

Nota 16 — Otros Pasivos Financieros

a) Obligaciones con el público — Corrientes (M\$)

Identificación	Serie	Valor nominal	Tasa carátula	Tasa efectiva	Plazo final	Próx. pago	Valor 31.12.2025
Corrientes al 31 de diciembre de 2025							
BFARR-B	B	UF 1.950.000	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2026	1.534.206
BFARR-B	B	UF 1.950.000	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-10-2026	1.534.206
BFARR-C	C	UF 1.000.000	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-04-2026	952.001
BFARR-C	C	UF 1.000.000	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-10-2026	952.001
BFARR-D	D	UF 1.000.000	3,8000%	4,0706%	25-11-2029	25-05-2026	747.800
BFARR-D	D	UF 1.000.000	3,8000%	4,0706%	25-11-2029	25-11-2026	747.800
Totales corriente 2025							6.468.014
Corrientes al 31 de diciembre de 2024							
BFARR-B	B	UF 1.950.000	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-10-2025	1.483.568
BFARR-B	B	UF 1.950.000	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2025	1.483.568
BFARR-C	C	UF 1.000.000	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-10-2025	1.122.972
BFARR-C	C	UF 1.000.000	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-04-2025	1.122.972
Totales corriente 2024							5.213.080

b) Obligaciones con el público — No corrientes (M\$)

Identificación	Serie	Hasta 2 años	2 a 3 años	3 y más años	Total
No corrientes al 31 de diciembre de 2025					
BFARR-B	B	74.694.235	-	-	74.694.235
BFARR-C	C	1.904.002	1.904.002	33.701.456	37.509.460
BFARR-D	D	1.495.599	1.495.599	34.952.019	37.943.217
Totales 2025		78.093.836	3.399.601	68.653.475	150.146.912
No corrientes al 31 de diciembre de 2024					
BFARR-B	B	2.967.136	69.079.412	-	72.046.548
BFARR-C	C	1.841.158	1.841.158	32.081.818	35.764.134
Totales 2024		4.808.294	70.920.570	32.081.818	107.810.682

Nota 16 — Otros Pasivos Financieros (continuación)

Las emisiones de bonos del Fondo se efectuaron 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, y al Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos:

- 03 de junio de 2022 — UF 1.950.000 a 5 años, tasa carátula 4,0%. Recaudado: M\$64.041.254 menos gastos M\$901.419.
- 17 de mayo de 2024 — UF 1.000.000 a 7 años, tasa carátula 4,85%. Recaudado: M\$37.066.364 menos gastos M\$500.650.
- 12 de febrero de 2025 — UF 1.000.000 a 5 años, tasa carátula 3,80%. Recaudado: M\$38.407.090 menos gastos M\$447.786.

Cumplimiento de Covenants al 31 de diciembre de 2025

Covenant	Definición	Límite	Resultado	Cumplimiento
Nivel de Endeudamiento	Deuda Financiera Neta Consolidada / Patrimonio Emisor	$\leq 2,2$ veces	1,36 veces	Cumple
Cobertura Gastos Financieros	(Ingresos - Gastos Recurrentes) / Costos Financieros	$\geq 2,0$ veces	2,34 veces	Cumple
Activos Libres de Gravámenes	Activos Inmobiliarios Libres / Deuda Financiera Neta sin Garantías	$\geq 1,3$ veces	2,16 veces	Cumple

Nota 17 — Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Conceptos	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Banco (1)	9.477	32.720
Fondos mutuos (2)	1.868.541	532.776
Total efectivo y efectivo equivalente	1.878.018	565.496

(1) Bancos — Cuentas corrientes bancarias; valor libro = valor razonable. (2) Fondos mutuos — Detalle:

Nombre	Inst. financiera	31.12.2025 N° cuotas	31.12.2025 Valor cuota \$	31.12.2025 M\$	31.12.2024 N° cuotas	31.12.2024 Valor cuota \$	31.12.2024 M\$
Capital Financiero Serie P	Banchile	1.340.451,1096	1.393,9639	1.868.541	336.347,3489	1.332,9919	448.348
Capital Financiero Serie P1	Banchile	-	-	-	76.083,2607	1.109,6843	84.428
Totales				1.868.541			532.776

Conciliación con el estado de flujo de efectivo (M\$)

	31.12.2025	31.12.2024
Sobregiro bancario utilizado para gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación	-	-
Efectivo y equivalente — estado de situación	1.878.018	565.496
Saldo efectivo y equivalente — estado de flujo de efectivo	1.878.018	565.496

Nota 18 — Cuotas Emitidas

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

Al 31 de diciembre de 2024 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 4.094.405, con un valor de \$65.229,6165.

Detalle de cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2025

Serie	Total cuotas emitidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas
Única	6.320.000	4.806.911	4.806.911

Movimiento de cuotas vigentes

Serie única	31.12.2025 Suscritas	31.12.2025 Pagadas	31.12.2024 Suscritas	31.12.2024 Pagadas
Saldo de inicio	6.320.000	4.094.405	6.320.000	3.793.913
Aumentos de capital	-	712.506	-	300.492
Disminución de capital (afecta cuota)	-	-	-	-
Saldo final de cuotas	6.320.000	4.806.911	6.320.000	4.094.405

Nota 19 — Reparto de Beneficios a los Aportantes

a) Ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 la Administradora decidió, en distintas sesiones ordinarias de directorio, realizar repartos de dividendos provisorios. Detalle:

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	913.378	Provisorio
Total distribuido en el año 2025		3.712.056	

b) Ejercicio 2024

Detalle de dividendos anunciados durante 2024:

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
27.03.2024	196	802.503	Eventuales
26.06.2024	208	851.637	Eventuales
29.10.2024	215	880.297	Eventuales
20.12.2024	217	888.486	Eventuales
Total distribuido en el año 2024		3.422.923	

Nota 20 — Rentabilidad del Fondo

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

Tipo de Rentabilidad		Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Rentabilidad de la cuota (no incluye dividendos)	Nominal	4,2445%	4,2445%	7,4248%
	Real	0,8038%	0,8038%	(0,5212%)
Rentabilidad de la cuota (incluye dividendos)	Nominal	5,5200%	5,5200%	10,0536%
	Real	2,0527%	2,0527%	2,0032%

Períodos de evaluación y fórmulas

- Período actual / Últimos 12 meses: variación entre el 31.12.2024 y el 31.12.2025.
- Últimos 24 meses: variación entre el 31.12.2023 y el 31.12.2025.

Rentabilidad cuota = $(VCf - VCI) / VCI$

Rentabilidad Fondo = $(VCf - VCI + Div) / VCI$

VCf: Valor cuota al final | VCI: Valor cuota al inicio | Div: Dividendos definitivos o provisorios entregados/anunciados.

Notas 21 a 24 — Información Complementaria

Nota 21 — Valor Económico de la Cuota

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

Nota 22 — Inversión Acumulada en Acciones o Cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

Nota 23 — Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

Nota 24 — Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

Nota 25 — Custodia de Valores

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.

Nota 26 — Partes Relacionadas

a) Remuneración por Administración

El Fondo es administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La sociedad recibe a cambio:

Remuneración Fija

La cifra que resulte mayor entre (a) el equivalente en pesos al día de su pago efectivo de 892,5 UF en forma trimestral, IVA incluido; o (b) un 1,19% IVA incluido pagadero trimestralmente el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre, sobre el patrimonio del Fondo. Se paga dentro de los cinco primeros días hábiles del trimestre siguiente.

Remuneración Variable a Término

Adicional a la Remuneración Fija, se devenga ante un Evento de Liquidez (prórroga del plazo, extensión, liquidación o aumento de capital colocado en bolsa). Ascende al 23,8% IVA incluido de la Utilidad sobre Benchmark, descontados los Avances Anuales pagados previamente. Tasa de descuento: 8% anual.

Avance Anual de la Remuneración Variable

Si los dividendos a los Aportantes exceden una rentabilidad real del 5% anual sobre los aportes suscritos y pagados, la Administradora deduce un 11,9% IVA incluido del Exceso de Utilidad Anual a título de avance. Sujeto al Límite Anual: el monto total no puede exceder la Remuneración Fija percibida en el año.

Nota 26 — Partes Relacionadas (continuación)

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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, la remuneración fija total ascendió a M\$ 3.376.826, de los cuales M\$ 773.515 fueron pagados por el Fondo. La porción cobrada al Fondo se calcula descontando del total de la remuneración fija la porción pagada por las sociedades filiales.

Pasivo del Fondo asociado a la remuneración (M\$)

	31.12.2025	31.12.2024
Remuneración Fija, corriente	195.106	219.341
Remuneración Variable, corriente	-	-
Total remuneración, corriente	195.106	219.341
Remuneración Variable, no corriente	-	-
Total remuneración, no corriente	-	-

Efecto en resultados del ejercicio (M\$)

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Remuneración Fija	(749.287)	(925.672)
Remuneración Variable	-	-
Total remuneración de administración	(749.287)	(925.672)

Nota 26 b) — Tenencia de Cuotas por la Administradora

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 Inicio N°	Adquiridas N°	Rescatadas N°	Cuotas Final N°	Monto en cuotas final M\$	% final
Al 31 de diciembre de 2025:							
Administradora y personas relacionadas	1,8635	76.301	-	-	76.301	5.202.837	1,58730
Al 31 de diciembre de 2024:							
Administradora y personas relacionadas	1,4765	72.415	3.886	-	76.301	4.977.085	1,8635

Nota 27 — Garantía Constituida por la Administradora en Beneficio del Fondo

De conformidad con el Artículo 12° de la Ley N° 20.712, la garantía constituida por la Administradora en beneficio del Fondo se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia desde	Vigencia hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A.	Banco de Chile	66.519	01/04/2025	31/03/2026

Nota 28 — Otros Gastos de Operación

A continuación se detallan, en miles de pesos moneda funcional del Fondo, los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo establecido en su respectivo Reglamento Interno.

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Acumulado 31.12.2025 M\$	Acumulado 31.12.2024 M\$
Honorarios abogados	14.030	19.407	10.022
Honorarios auditoría	2.723	12.701	13.400
Honorarios contabilidad	7.233	25.366	24.155
Honorarios por servicios profesionales	33.886	58.310	28.187
Otros	-	-	293
Total	57.872	115.784	76.057
% sobre el activo del fondo	0,0119%	0,0239%	0,0192%

Los honorarios por concepto de auditoría ascienden a M\$12.701 (2025) y M\$13.400 (2024), los cuales fueron revisados y aprobados en la asamblea de aportantes de cada año. No existen otros servicios prestados distintos al de auditoría.

Nota 29 — Intereses y Reajustes • Nota 30 — Costos Financieros

Nota 29 — Intereses y Reajustes (M\$)

Conceptos	Ene-Dic 2025	Ene-Dic 2024
Activos financieros a costo amortizado con relacionadas:		
Inmobiliaria Carmen SpA	3.193.946	3.595.221
Sara Rosa Dos SpA	1.435.936	1.421.530
Metropolitana SpA	6.649.808	3.818.391
Inmobiliaria Santiago SpA	7.552.724	9.059.088
Total con relacionadas	18.832.414	17.894.230
Activos a costo amortizado con no relacionadas: Otros	-	-
Reajustes pasivos financieros	-	-
Total	18.832.414	17.894.230

Nota 30 — Costos Financieros (M\$)

Conceptos	2025	2024
Gastos bancarios	25.615	115.930
Costos financieros (*)	7.071.371	5.522.283
Total Costos Financieros	7.096.986	5.638.213

(*) Corresponde principalmente a intereses generados por obligaciones con el público — BFARR-B, BFARR-C y BFARR-D — a tasas efectiva de 4,2261%, 5,1559% y 4,0706% respectivamente.

Nota 31 — Información Estadística — Año 2025

Información estadística del Fondo al último día de cada mes:

Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
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	292.339.038	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

Nota 31 — Información Estadística (continuación) — Año 2024

Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
31.01.2024	63.545,0603	63.545,0603	241.084.431	35
29.02.2024	63.431,2713	63.431,2713	259.713.314	41
31.03.2024	63.274,5085	63.274,5085	259.071.464	41
30.04.2024	63.534,9503	63.534,9503	260.137.818	41
31.05.2024	63.767,5862	63.767,5862	261.090.324	41
30.06.2024	62.973,5488	62.973,5488	257.839.213	41
31.07.2024	62.943,4946	62.943,4946	257.716.159	42
31.08.2024	63.183,2935	63.183,2935	258.697.993	42
30.09.2024	62.928,2141	62.928,2141	257.653.594	42
31.10.2024	62.965,0854	62.965,0854	257.804.560	42
30.11.2024	63.392,3205	63.392,3205	258.673.537	42
31.12.2024	65.229,6165	65.229,6165	267.076.468	42

El valor de mercado es el mismo que el valor libro: si bien las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago bajo el nemotécnico CFIARR, no han transado activamente. Los valores corresponden al patrimonio contable dividido por las cuotas suscritas y pagadas.

Nota 32 — Consolidación de Subsidiarias o Filiales (a) Información de Subsidiarias

RUT	Sociedad	% Cap.	% Vot.	Activos corr. M\$	Activos no corr. M\$	Total Activos M\$	Patrimonio M\$	Ingresos ord. M\$	Ganancia neta M\$
31 de diciembre de 2025									
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	100	100	890.901	106.798.737	107.689.638	26.764.991	11.606.832	2.565.766
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	100	100	1.281.883	111.208.088	112.489.971	42.964.706	9.504.550	1.913.746
76.629.974-1	Metropolitana SpA	100	100	10.162.009	243.069.813	253.231.822	77.228.020	23.339.205	3.299.176
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	100	100	5.267.851	337.305.865	342.573.716	72.155.401	37.358.556	3.062.540
Total 2025				17.602.644	798.322.503	815.925.147	219.113.118	79.249.143	10.841.228
31 de diciembre de 2024									
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	100	100	1.245.831	102.469.220	103.715.051	25.907.734	11.309.068	2.402.397
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	100	100	1.185.698	103.205.804	104.391.502	36.719.349	11.617.018	3.054.764
76.629.974-1	Metropolitana SpA	100	100	54.893.510	171.522.294	226.415.804	44.751.836	10.738.847	4.171.084
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	100	100	6.696.868	323.242.547	329.939.415	68.653.593	31.163.459	(3.992.895)
Total 2024				64.019.907	700.441.865	764.461.772	176.032.512	64.628.482	5.635.950

Todas las sociedades son chilenas, de actividad principal financiera y moneda funcional pesos.

Nota 32 b) — Gravámenes y Prohibiciones de Subsidiarias

Sociedad	RUT	Activo comprometido	Monto compr. (UF)	% activo Soc.	Tipo	Beneficiario
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Edificio Carmen — Carmen 368, Santiago	483.140 (100%)	17,82%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Edificio Maule — Maule 150, Santiago	305.628 (100%)	11,27%	Hipoteca y prohibición	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Edificio Sara del Campo — Sara del Campo 535, Santiago	1.225.002 (100%)	43,26%	Hipoteca y prohibición	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Edificio Santa Rosa — Santa Rosa 237, Santiago	528.325 (100%)	18,66%	Hipoteca y prohibición	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio Juan Mitjans — Juan Mitjans 105, Macul	681.353 (100%)	7,90%	Hipoteca y prohibición	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio Pedro Alarcón — Pedro Alarcón 932, San Miguel	756.685 (100%)	8,78%	Hipoteca y prohibición	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio Inglaterra — Inglaterra 59, La Florida	729.343 (100%)	8,46%	Hipoteca y prohibición	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio Paso El Roble — Paso El Roble 50, La Florida	1.417.898 (100%)	16,44%	Hipoteca y prohibición	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio María Auxiliadora — María Auxiliadora 975, San Miguel	782.372 (100%)	9,07%	Hipoteca y prohibición	Compañía de Seguros Confuturo S.A.

Nota 32 b) — Gravámenes y Prohibiciones (continuación)

Sociedad	RUT	Activo comprometido	Monto compr. (UF)	% activo Soc.	Tipo	Beneficiario
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio Avellanos — Los Avellanos 2551, Ñuñoa	701.800 (100%)	8,14%	Hipoteca y prohibición	Compañía Seguros Generales Consorcio Nacional
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio Libertad — Fundación Libertad 2726, Recoleta	642.383 (100%)	7,45%	Hipoteca y prohibición	Banco de Crédito e Inversiones
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Edificio Perú — Avenida Perú 1479, Recoleta	557.408 (100%)	6,46%	Hipoteca y prohibición	Banco Security
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Estac. y bodegas Juan Mitjans 105, Macul	36.219 (100%)	1,28%	Hipoteca y prohibición	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Estac. y bodegas Pedro Alarcón 932, San Miguel	23.003 (100%)	0,81%	Hipoteca y prohibición	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Estac. y bodegas Inglaterra 59, La Florida	87.703 (100%)	3,10%	Hipoteca y prohibición	Compañía Seguros Generales Consorcio Nacional
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Estac. y bodegas Paso El Roble 50, La Florida	108.012 (100%)	3,81%	Hipoteca y prohibición	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Estac. y bodegas María Auxiliadora 975, San Miguel	29.112 (100%)	1,03%	Hipoteca y prohibición	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Estac. y bodegas Avellanos 2551, Ñuñoa	105.673 (100%)	3,73%	Hipoteca y prohibición	Compañía Seguros Generales Consorcio Nacional

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.

Nota 33 — Sanciones | Nota 34 — Hechos Relevantes

Nota 33 — Sanciones

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los directores y los administradores de la sociedad administradora no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

Nota 34 — 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 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. El pago de esta disminución de capital se efectuara dentro de un plazo de 12 meses. Con fecha 29 de diciembre del 2025 el Fondo repartió a sus aportantes un dividendo por \$911.999.484 Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, no se han producido otros hechos relevantes que informar.

Nota 35 — Hechos Posteriores | Nota 36 — Contingencias

Nota 35 — Hechos Posteriores

Con fecha 05 de enero de 2026 el Fondo recibió el pago de 343 cuotas en ocasión del aumento de capital efectuado. Entre el 1 de enero 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.

Nota 36 — Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no presenta contingencias.

Anexo I.A — Resumen de la Cartera de Inversiones

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2025:

	M\$	M\$	% del fondo
Otros títulos de deuda	262.192.875	262.192.875	54,1030%
Acciones no registradas	219.113.118	219.113.118	45,2136%
Total	481.305.993	481.305.993	99,3166%

Anexo I.B — Estado de Resultados Devengados y Realizados

Descripción	01.01.2025 - 31.12.2025 M\$	01.01.2024 - 31.12.2024 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES:	8.196.218	7.715.576
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	203.279	273.665
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	7.988.560	7.306.751
Arriendo de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	4.379	135.160
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	-	(3.992.895)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(3.992.895)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	21.680.706	20.081.164
Valorización de acciones de sociedades anónimas	10.841.228	9.628.845
Intereses devengados de títulos de deuda	2.468.303	1.164.975
Otras inversiones y operaciones	8.371.175	9.287.344
GASTOS DE EJERCICIO:	(7.971.951)	(6.649.143)
Gastos financieros	(7.096.986)	(5.638.213)
Comisión de la administradora	(749.287)	(925.672)
Remuneración del comité de vigilancia	(9.894)	(9.201)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(115.784)	(76.057)
Diferencias de cambio, reajuste UF	(5.348.352)	(5.012.612)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	16.556.621	12.142.090

Anexo I.C — Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos

Descripción	01.01.2025 - 31.12.2025 M\$	01.01.2024 - 31.12.2024 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(5.124.085)	(7.939.074)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	8.196.218	7.715.576
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(3.992.895)
Gastos del ejercicio (menos)	(7.971.951)	(6.649.143)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio, reajuste UF (menos)	(5.348.352)	(5.012.612)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(3.712.056)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(14.464.502)	(13.520.545)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(14.464.502)	(13.520.545)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(21.459.619)	(19.438.479)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (más)	6.995.117	9.340.857
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	(3.422.923)
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(23.300.643)	(21.459.619)

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.