

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

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)

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas y Directores de
San Sebastián Inmobiliaria S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A., 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 correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de San Sebastián Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de San Sebastián Inmobiliaria S.A. 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.

Otra información

La Administración es responsable por la otra información. La otra información comprende: (a) los “análisis razonados” presentados en los “anexos de información complementaria”, y; (b) la Cuenta en Participación II, Cuenta en Participación III, Cuenta en Participación IV, Cuenta en Participación V, Cuenta en Participación VI, Cuenta en Participación VII, Cuenta en Participación VIII, Cuenta en Participación IX y Cuenta en Participación X presentados, también, en los “anexos de información complementaria”, 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 Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)] y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de San Sebastián Inmobiliaria S.A. de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar a San Sebastián Inmobiliaria S.A. o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de San Sebastián Inmobiliaria S.A.

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de San Sebastián Inmobiliaria S.A.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de San Sebastián Inmobiliaria S.A. para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que San Sebastián Inmobiliaria S.A. deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

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

La auditoría a los estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A., 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 28 de marzo de 2025.

Alejandra Peña V.

KPMG Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2026

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024
y por los años terminados en esas fechas
(Con el Informe del Auditor Independiente)

ÍNDICE

	Página
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	7
Nota 1 Entidad que reporta	8
Nota 2 Bases de presentación de los estados financieros	11
Nota 3 Políticas contables significativas	12
Nota 4 Nuevos pronunciamientos contables	19
Nota 5 Cambios contables	20
Nota 6 Administración de riesgos financieros	20
Nota 7 Efectivo y equivalente al efectivo	27
Nota 8 Otros activos no financieros	27
Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	27
Nota 10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27
Nota 11 Cuentas por cobrar no financieros	28
Nota 12 Impuestos corrientes	28
Nota 13 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	28
Nota 14 Patrimonio atribuible a los accionistas	28
Nota 15 Saldos y transacciones con entidades relacionadas	29
Nota 16 Resultado acumulado	29
Nota 17 Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	30
Nota 18 Ingresos por actividades ordinarias	31
Nota 19 Gastos de administración	31
Nota 20 Otras ganancias (pérdidas)	31
Nota 21 Ingresos financieros	32
Nota 22 Remuneraciones del directorio	32
Nota 23 Contingencias y compromisos	32
Nota 24 Cauciones obtenidas por terceros	32
Nota 25 Sanciones	32
Nota 26 Medio ambiente	32
Nota 27 Hechos posteriores	32
Anexos información complementaria	33

M\$: cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: cifras expresadas en unidades de fomento

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	559.587	612.440
Otros activos no financieros	(8)	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	(9)	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(10)	85.481	122.803
Activos por impuestos corrientes	(12)	2.657	-
Total activos corrientes		647.725	735.243
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes	(11)	42.960	47.971
Total activos no corrientes		42.960	47.971
Total activos		690.685	783.214
Patrimonio y pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(13)	107.745	158.764
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(15.b)	34.379	49.151
Pasivos por impuestos corrientes	(12)	-	36.108
Total pasivos corrientes		142.124	244.023
Pasivos no corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(17.a)	-	-
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		142.124	244.023
Patrimonio			
Capital emitido	(14)	217.168	217.168
Ganancias acumuladas	(16)	336.689	327.319
Otras reservas	(14)	(5.296)	(5.296)
Total Patrimonio		548.561	539.191
Total patrimonio y pasivos		690.685	783.214

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	340.529	385.767
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		340.529	385.767
Gasto de administración	(19)	(211.485)	(202.741)
Otras ganancias (pérdidas)	(20)	835	6.255
Ingresos financieros	(21)	21.174	22.361
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		151.053	211.642
Gasto por impuestos a las ganancias	(17.c)	(36.454)	(47.806)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		114.599	163.836
Ganancia (pérdida)		114.599	163.836
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		114.599	163.836
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		11,46	16,38
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		11,46	16,38

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2025		217.168	(5.296)	327.319	539.191
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2025		217.168	(5.296)	327.319	539.191
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	16	-	-	114.599	114.599
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral	16	-	-	114.599	114.599
Emisión de patrimonio					
Dividendos	16	-	-	(120.000)	(120.000)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	16	-	-	14.771	14.771
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera		-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control		-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio		-	-	9.370	9.370
Saldo final 31/12/2025		217.168	(5.296)	336.689	548.561

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2024		217.168	(5.296)	212.634	424.506
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2024		217.168	(5.296)	212.634	424.506
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	16	-	-	163.836	163.836
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral	16	-	-	163.836	163.836
Emisión de patrimonio		-	-	-	-
Dividendos	16	-	-	(18.733)	(18.733)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	16	-	-	(30.418)	(30.418)
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera		-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control		-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio		-	-	114.685	114.685
Saldo final 31/12/2024		217.168	(5.296)	327.319	539.191

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS EFECTIVO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		352.548	409.574
Otros cobros por actividades de operación		160.582	665.580
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(337.301)	(886.406)
Otros pagos por actividades de operación	19	(2.774)	(2.333)
Impuesto a las ganancias		(68.433)	(19.058)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(414)	(319)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		104.208	167.038
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Intereses recibidos	21	21.174	22.361
Otras entradas (salidas) de efectivo	7	(58.235)	31.020
Otros cobros (pagos) para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividad de inversión		-	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(37.061)	53.381
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Dividendos pagados, clasificados como actividad de financiación	16	(120.000)	(18.733)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo por actividades de financiación	16	(120.000)	(18.733)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(52.853)	201.686
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		612.440	410.754
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	7	559.587	612.440

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Nombre : San Sebastián Inmobiliaria S.A.
Rol Único Tributario : 76.661.770-0
Fecha inscripción : Registro de Entidades Informantes N° 173 de fecha 9 de mayo de 2010.
Dirección : Av. El Bosque Norte # 0177 piso 16 Las Condes, Santiago.

San Sebastián Inmobiliaria S.A. fue constituida por escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2006, en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, cuyo extracto se inscribió a fojas 19.714 número 13.528 en mayo de 2006, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en la edición del Diario Oficial de 23 de mayo de 2006, teniendo como objeto principal la realización de todas las actividades y la ejecución y celebración de todos los actos y contratos que se contemplan en la ley N° 19.281, que establece normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, y aquellas que la ley le permita a las Sociedades Inmobiliarias que se establecen al amparo de ella. La Sociedad se registró por las normas aplicables a las Sociedades Anónimas abiertas de Chile en lo que no fuere incompatible con las disposiciones de la Ley N° 19.281, quedando sometida a la fiscalización de Comisión para el Mercado Financiero.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 173, de fecha 9 de mayo de 2010, según la Ley 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero.

Los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., se detallan en el siguiente cuadro resumen:

Accionistas	Rut	N° de Acciones	Participación
Activa Private DEBT SpA	76.495.202-2	9.999	99,99 %
Asesorías Larráin Vial Ltda.	76.213.270-2	1	0,01 %
Total		10.000	100,00 %

INFORMACION SOBRE EL CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

Activa Private DEBT SpA. controlada por Activa SpA. con un 100%, a su vez Activa SpA. es controlada por Larráin Vial SpA. con un 72,48%, ADN Asesorías Financieras Limitada con un 20,00% de su propiedad, Larráin Vial Servicios Profesionales Limitada, con un 7,51% y Asesorías Profesionales e Inversiones San Valentín Limitada con un 0,01%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

El Directorio de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Nombre	Cargo	R.U.T.
José Antonio Jiménez Martínez	Presidente / Director	7.050.878-8
José Gabriel Mena Rozas	Gerente General	10.499.394-K
José Correa Achurra	Director	13.441.291-7
Gabriela Farias Gonzalez	Director	16.358.764-5

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se ha orientado a la suscripción de contratos de compraventa de viviendas y su arrendamiento con promesa de compraventa, también conocidos como leasing/leaseback habitacionales, según su modalidad, al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 19.281 y, asimismo, a la adquisición de tales contratos. Sin embargo, San Sebastián Inmobiliaria S.A. dejó de realizar actividades comerciales tendientes a originar nuevos contratos a fines de 2019 y hoy solo supervisa la administración de su cartera vigente.

OTROS ASPECTOS DE LA SOCIEDAD

Propiedades: La Sociedad no posee dependencias propias para el desarrollo de sus operaciones administrativas.

Equipos: La Sociedad no posee equipos físicos para el desarrollo de sus actividades.

Seguros: La Sociedad toma por cuenta de cada uno de sus arrendatarios promitentes compradores los correspondientes seguros de desgravamen, incendio y sismo (esto a través de sus cuentas en participación).

Contratos: Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene vigentes contratos de asociación o cuentas en participación con sus respectivos contratos de asociación.

Marcas y Patentes: La Sociedad no posee registro de marcas y patentes.

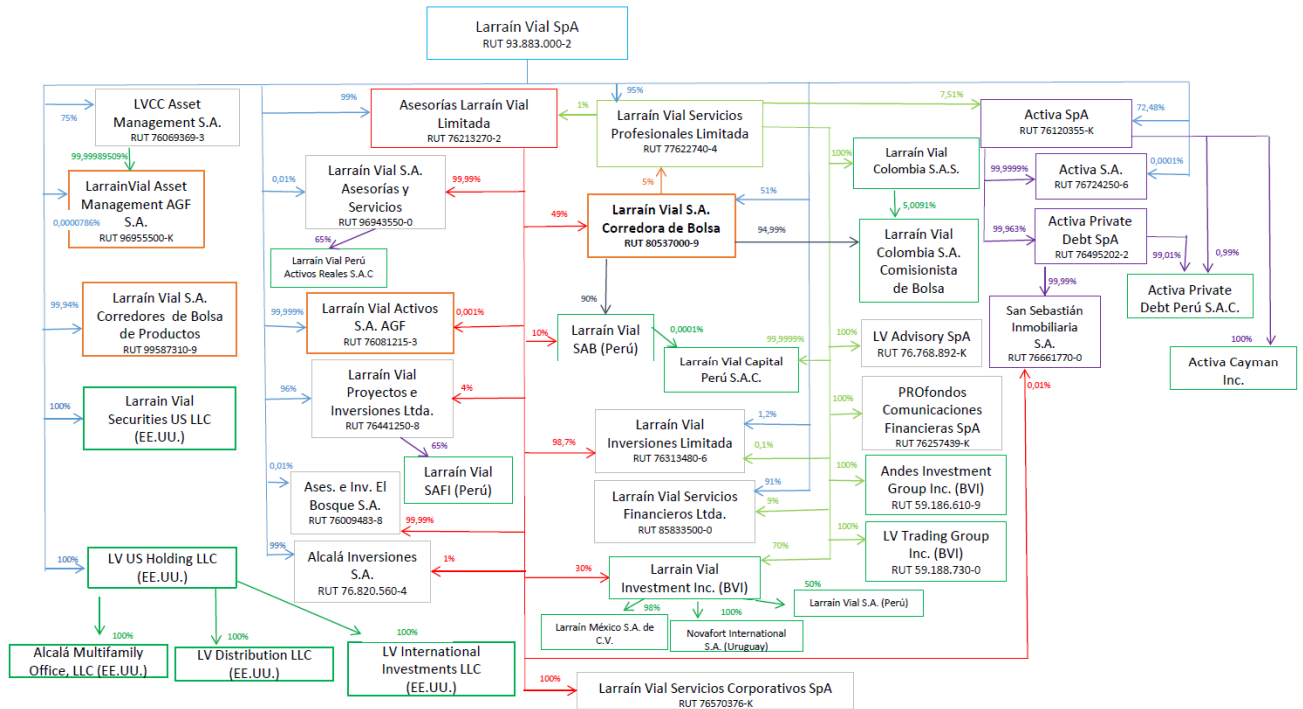
Actividades Financieras: La Sociedad efectúa su negocio con capital que proviene de los aportes de sus partícipes, por cuenta y riesgo de ellos en la gestión de cada contrato de asociación o cuenta en participación, con el objetivo de acopiar volúmenes atractivos de activos que le permitan conformar un patrimonio separado a través de la securitización de los mismos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

El grupo económico al cual pertenece San Sebastián Inmobiliaria S.A. y sus partes relacionadas se presentan de acuerdo con la siguiente estructura organizacional:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. son auditados por KPMG Auditores Consultores Ltda. que se encuentra inscrito en el registro de Auditores bajo el N° 009 de la Comisión para el Mercado Financiero.

b) Bases de medición

Los estados financieros en los períodos cubiertos han sido preparados sobre la base del costo histórico, en excepción de los Fondos Mutuos que se valorizan a su valor razonable.

c) Bases de presentación

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 períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de cambios en el Patrimonio: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de flujos de efectivo: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

d) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, "moneda funcional". La Sociedad ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad y ha sido redondeada a la unidad de miles más cercana (M\$).

e) Reclasificaciones

No existen reclasificaciones Al 31 de diciembre de 2025.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros, y han sido aplicados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. Adicionalmente, estas políticas se aplican a cada una de las cuentas en participación administradas por la Sociedad, teniendo presente que las políticas se aplican a cada cuenta en participación cuando por su naturaleza corresponda.

a) Efectivo, equivalentes al efectivo y flujos de efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos y activos altamente líquidos con vencimientos originales a menos de tres meses desde la fecha de adquisición, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

b) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los Activos financieros a costo amortizado y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

La Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a valor razonable con efectos en resultados, a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y a costo amortizado.

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

a) Un activo financiero a valor razonable con efecto en resultados:

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Sociedad adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

b) Activos financieros a costo amortizado:

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

c) Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

La Sociedad Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo histórico.

(iii) Baja

a) Activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

b) Pasivos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Sociedad también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Sociedad tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Sociedad estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Sociedad incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados integrales
- Activos financieros a costo amortizado

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

La Sociedad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

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

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Sociedad está expuesto al riesgo de crédito.

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

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- A reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Sociedad en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

(viii) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad designa los instrumentos de inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como, asimismo, los resultados por las actividades de negociación se incluyen en el rubro Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

De igual manera, los intereses y reajustes devengados son informados en el rubro intereses y reajustes en los Estados de Resultados Integrales.

c) Deudores comerciales

Corresponde a las participaciones cobradas a las cuentas en participación, establecidas en el contrato interno de cada cuenta en participación. La Sociedad aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta

El impuesto a la renta registrado en el estado de resultados integral intermedio del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta se reconoce directamente en el estado de resultados integral intermedio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto esperado por pagar para el año, calculado usando las tasas vigentes a la fecha del balance y considera también cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la tasa a usar es del 27%.

El impuesto diferido es calculado considerando las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son presentados en forma neta, si existe un derecho legal exigible de ajustar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido se reconoce en la medida que es probable que se disponga de utilidades imponibles futuras contra las cuales se podrá utilizar el activo. Los activos por impuesto diferido se reducen en la medida que ya no es probable que se realice el beneficio relacionado.

Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

e) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el Estado de Situación Financiera intermedio cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

Es una obligación actual como resultado de hechos pasados a la fecha de los estados financieros y es probable que San Sebastián Inmobiliaria S.A. tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación. La cuantía de estos recursos puede medirse de manera fiable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

f) Reconocimiento de ingresos

Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control en un momento determinado o a lo largo del tiempo requiere juicio. La norma introduce un modelo de 5 etapas para el reconocimiento del ingreso:

- Identificación del contrato con el cliente.
- Identificación de las obligaciones de desempeño.
- Determinación del precio de la transacción.
- Distribución del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Reconocimiento del ingreso.

La participación como gestor de San Sebastián Inmobiliaria S.A. está establecida con cada partícipe en el Contrato de Administración o Cuenta en Participación y es un mecanismo que establece dos ingresos:

- a) La participación fija, con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, que se calcula y cobra trimestralmente por el saldo de precio al finalizar cada período mensual, pero que se determina y devenga mensualmente y;
- b) La participación variable o de éxito en que, al igual que en el caso anterior, se calcula con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing/leaseback habitacional, según su modalidad y se cobra trimestralmente por el saldo de precio al finalizar cada período mensual. Esta participación también se determina y devenga mensualmente.

g) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

Gastos de administración: Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, además de otros gastos.

h) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la alta Administración a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

i) Contratos de asociación o cuentas en participación

Origen de los fondos provenientes de los contratos de asociación o cuentas en participación:

Fuente de las obligaciones y derechos: Por diversos instrumentos privados protocolizados ante Notario, la Sociedad ha suscrito contratos de asociación o cuentas en participación (en adelante, en términos colectivos los “contratos de asociación” y en términos singulares el “contrato de asociación” regidos por los artículos 507 y siguientes del Código de Comercio.

Obligación de aporte de los partícipes: En conformidad con cada contrato de asociación, cada uno de los partícipes se obliga a aportar a la gestora ciertas cantidades de dinero, a ser pagadas en conformidad con un calendario previsto en el mismo contrato.

Destino de los fondos provenientes de los contratos de asociación o cuentas en participación:

El objetivo de los contratos de asociación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”) con el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la “Cartera de CLH”) por un monto mínimo determinado y cederla a una Sociedad securitizadora para que ésta, a partir de la Cartera, emita bonos securitizados (en adelante los “Bonos”) en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos. La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos. Para el caso de la cuenta en participación, además de los CLH, se agrega al negocio la celebración o adquisición de los CLH en donde la gestora adquiere los inmuebles de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH; como, por ejemplo, percibir rentas de arrendamiento, aportes, intereses, etc. En esta cuenta los CLH los origina la gestora con los respectivos inmuebles y aportes, los que se denominarán “activos” y que serán transferidos a una securitizadora para la emisión de Bonos. Adicionalmente, los contratos de asociación prevén un período de exclusividad de modo que todos los CLH adquiridos durante el mismo tienen por objeto conformar la Cartera.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición de CLH para la conformación de la Cartera. El destino inmediato de los mismos es la adquisición de los Bonos.

En razón a lo expuesto en los párrafos anteriores, la Sociedad ha adoptado el método de contabilizar la cuenta en participación en libros separados, en donde todas las operaciones de la negociación se contabilizan en los propios libros de la Cuenta en Participación, y cada partícipe contabiliza en sus propios libros solamente aquellas operaciones en las cuales intervienen directamente.

Adoptando este método de contabilización, las ganancias o pérdidas serán determinadas en el juego de libros de la Cuenta en Participación. No se hace necesario que cada partícipe lleve una cuenta a cada uno de los otros partícipes, pues el juego de libros de la Cuenta en Participación indicará la inversión de cada uno de ellos. Ninguno de los partícipes realiza anotaciones en sus libros de las inversiones, extracciones y gastos de los demás partícipes. Cada partícipe lleva solamente una Cuenta en Participación, cargando a la misma todo lo que ponga en la negociación y su porción en las ganancias, si las hubiera, acreditándole las pérdidas, si las hubiera, y todo lo que extrajera de la Cuenta en Participación.

j) Reajuste y diferencia de cambio

La Sociedad utiliza el peso chileno como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en que la Sociedad desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

Las transacciones en unidades reajustables son registradas al tipo de cambio de la respectiva moneda o unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial.

Al cierre de cada Estado de Situación Financiera intermedio, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda o unidad de reajuste.

Las diferencias de cambio originadas, por los cambios en unidades de reajuste se registran en la cuenta resultados por unidades de reajuste.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

j) Reajuste y diferencia de cambio, (continuación)

Los tipos de cambio de las principales monedas extranjeras y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros son los siguientes:

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
U.F.	39.727,96	38.416,69

k) Cuentas por cobrar a Cuentas en participación

San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una cuenta por cobrar en la cuenta en participación V, que es un método de contabilización por el cual inicialmente se registró una inversión de capital a costo y se ajusta a valor UF.

l) Política de dividendos

De acuerdo con lo establecido en la Junta de accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma (más la utilidad o pérdida acumulada) al reparto de dividendos. Adicionalmente a las normas legales, se tiene en consideración la política redistribución de dividendos aprobada por la Junta General Ordinaria de Acción.

m) Cuentas entre empresas relacionadas (por cobrar y por pagar)

Registran los saldos pendientes de cobro o pago correspondiente a operaciones efectuadas con empresas relacionadas bajo NIC 24.

La Sociedad revela en notas a los Estados Financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Transacciones con partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia que se cobre o no un precio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

(i) Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

(ii) Pronunciamientos contables aún no vigentes

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

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de San Sebastian Inmobiliaria S.A.

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implimentación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5.- CAMBIOS CONTABLES

Durante el período terminado Al 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido cambios contables que afectan la presentación de estos estados financieros.

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000.

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral. (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa.

(x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$	
		al 31 de Diciembre 2025	al 31 de Diciembre 2024
SSIFL2	Cerrada	1.784	2.504
SSIFL3	Cerrada	1.024	1.336
SSIFL4	Cerrada	2.242	2.906
SSIFL5	Cerrada	3.465	4.117
SSIFL6	Cerrada	3.487	4.239
SSIFL7	Cerrada	4.262	5.051
SSIFL8	Cerrada	5.778	6.406
SSIFL9	Cerrada	5.598	6.175
SSIFL10	Cerrada	8.333	9.333

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing/leaseback habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing/leaseback habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, San Sebastián Inmobiliaria S.A., realiza inversiones de caja en instrumentos de alta liquidez.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

A continuación, se muestra tabla de liquidez de los pasivos financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A.

	< a 1 mes		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otras Cuentas por pagar por recaudación*	75.275	145.168	75.275	145.168
Proveedores	10.509	5.762	10.509	5.762
Impuestos por pagar	10.864	4.344	10.864	4.344
Otras cuentas por pagar	11.097	3.490	11.097	3.490
Total	107.745	158.764	107.745	158.764

*Corresponde a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación en este activo. Sin embargo, si hay riesgo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el período de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores. Para mitigar este riesgo, se originaron contratos de leasing / leaseback con un pie inicial relevante y se mantiene una atomización geográfica de las inversiones por región y por comuna (ver gráficos siguientes).

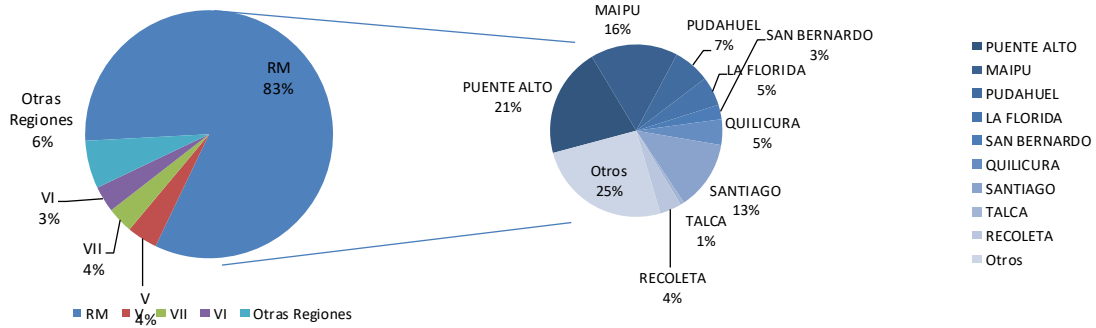
Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones, véase los siguientes gráficos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

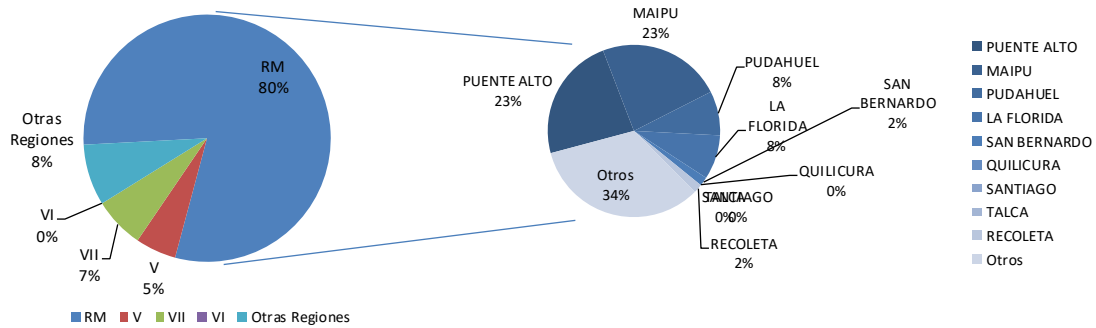
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

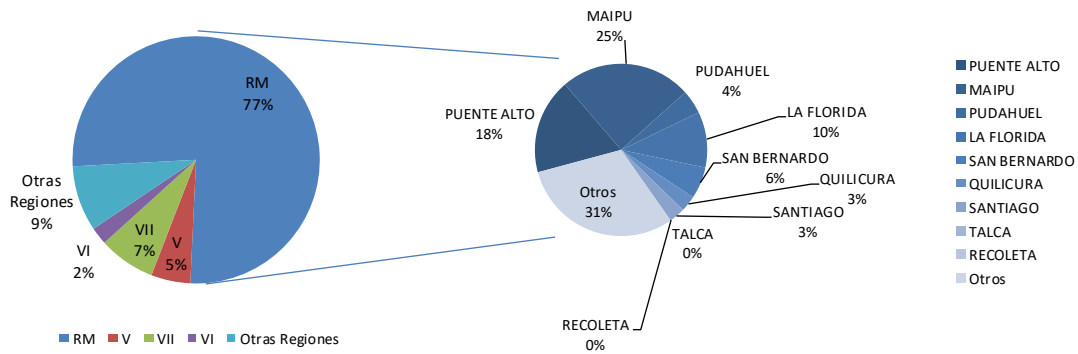
SSIFL2



SSIFL3



SSIFL4

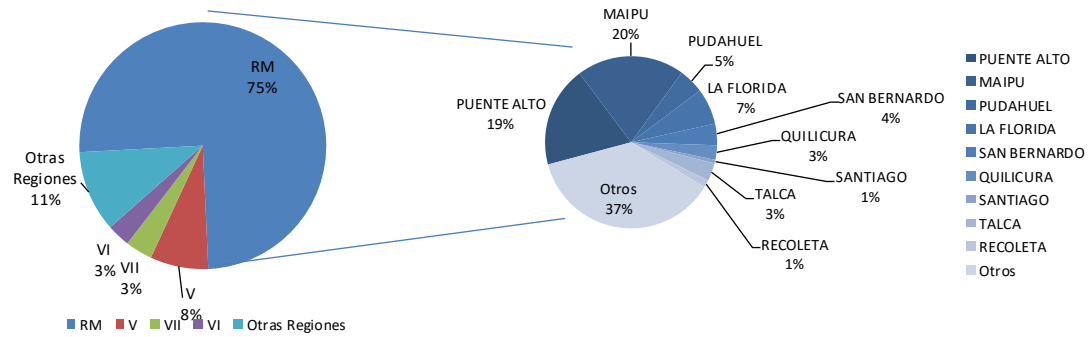


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

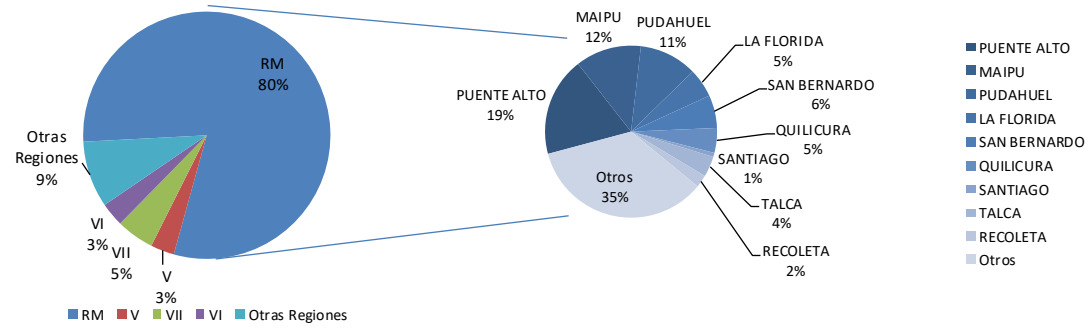
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

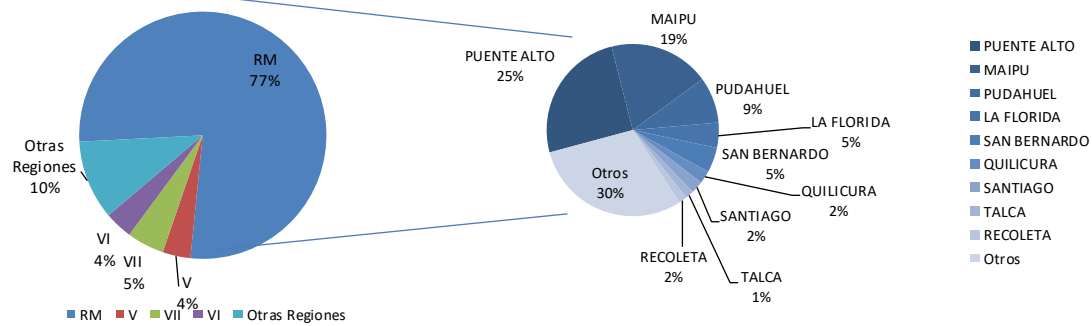
SSIFL5



SSIFL6



SSIFL7

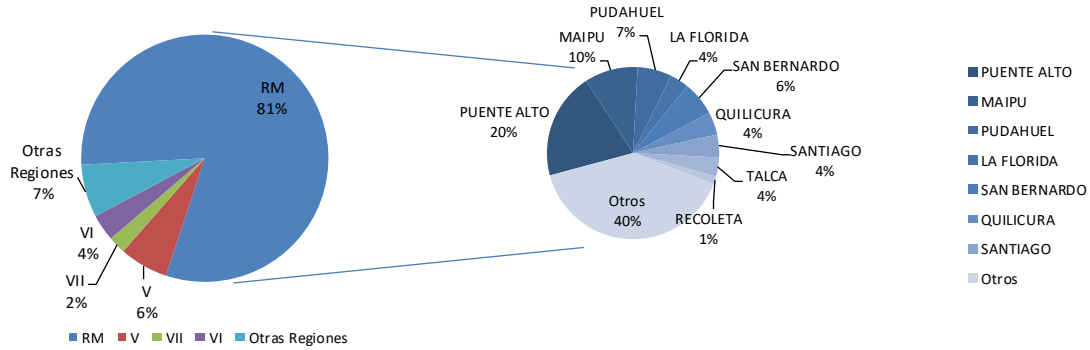


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

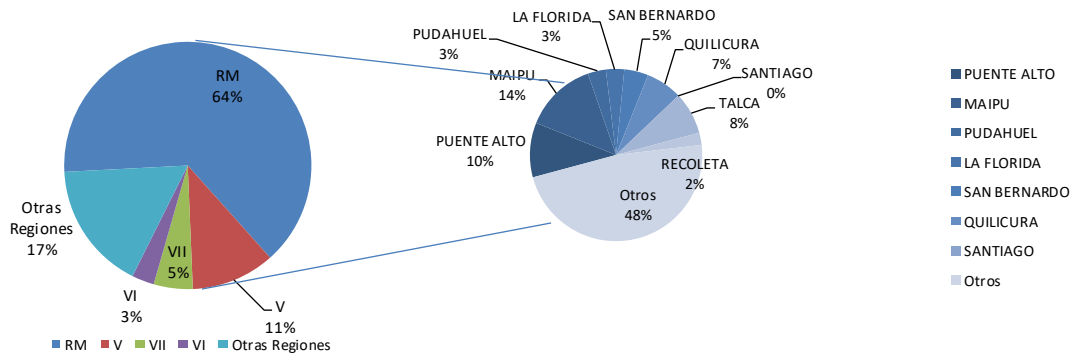
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

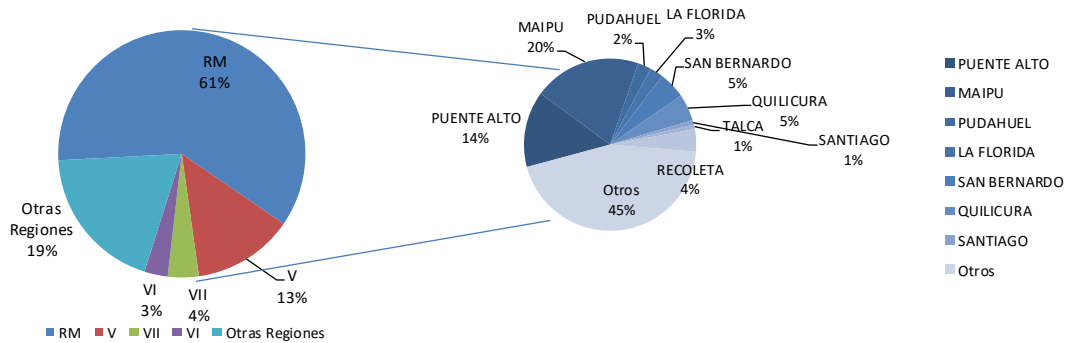
SSIFL8



SSIFL9



SSIFL10



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 58,7% y hasta un 87,63% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18,7% sobre la región, seguido por Maipú con un 17,3%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 7.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco (1)	Pesos chilenos	110.040	142.176
Pacto (2)	Pesos chilenos	449.547	470.264
Total		559.587	612.440

(1) M\$119.938 al 31/12/2025 y M\$133.032 al 31/12/2024 corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar. El movimiento 2025 fue de (M\$ 58.235) y (M\$ 31.020) para el 2024. (2) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no mantiene saldo en otros activos no financieros.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZÓNABLE CON EFECTO A RESULTADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no mantiene saldo en activos financieros a valor razonable.

NOTA 10.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son:

Concepto	RUT	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuenta en participación II	-	Pesos chilenos	6.199	7.763
Cuenta en participación III	-	Pesos chilenos	3.613	4.212
Cuenta en Participación IV	-	Pesos chilenos	6.764	8.373
Cuenta en Participación V	-	Pesos chilenos	9.294	10.565
Cuenta en Participación VI	-	Pesos chilenos	8.882	10.592
Cuenta en Participación VII	-	Pesos chilenos	10.623	16.922
Cuenta en Participación VIII	-	Pesos chilenos	12.246	13.016
Cuenta en Participación IX	-	Pesos chilenos	11.665	12.252
Cuenta en Participación X	-	Pesos chilenos	16.195	17.802
Fondo LHDH	-	Pesos chilenos	-	9.412
Otras cuentas por cobrar	-	Pesos chilenos	-	11.894
Total			85.481	122.803

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 11.- CUENTAS POR COBRAR NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad mantiene un porcentaje de participación en la cuenta en participación V, en UF, pero para efectos de presentación está en pesos:

Entidad	% participación	Aporte en UF	31/12/2025 M\$	Aporte en UF	31/12/2024 M\$
Cuenta en participación V	1,39	1.081,35	42.960	1.248,69	47.971

NOTA 12.- IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pagos provisionales mensuales	38.345	16.139
Total activo por impuesto corriente	38.345	16.139
	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Impuesto a la Renta	(35.688)	(52.247)
Total pasivo por impuesto corriente	(35.688)	(52.247)
Total impuesto corriente neto	2.657	(36.108)

NOTA 13.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras Cuentas por pagar por recaudación (1)	75.275	145.168
Proveedores	10.509	5.762
Impuestos por pagar	10.864	4.344
Otras cuentas por pagar	11.097	3.490
Total	107.745	158.764

(1) Corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

NOTA 14.- PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

El detalle del patrimonio neto atribuibles a los accionistas se presenta a continuación:

Serie	Numero acciones suscritas	Numero acciones pagadas	Numero acciones con derecho a voto	
Única	10.000	10.000	10.000	
			10.000	
N° de Acciones	Porcentaje	Accionista	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
9.999	99,99 %	Activa Private DEBT SpA.	217.146	217.146
1	0,01%	Asesorías Larraín Vial Ltda.	22	22
10.000	100,00%		217.168	217.168

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe modificación ni cambio en la cantidad de acciones y ni en los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., además se presentan en otras reservas (M\$5.296) concepto de Rev. de capital.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 15.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

I) Los saldos entre entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene saldos por cobrar a entidades relacionadas.

b) **Por Pagar**

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Prov. dividendo	Peso chileno	3	5
76.495.202-2	Activa Private DEBT SpA.	Chile	Accionista	Prov. dividendo	Peso chileno	34.376	49.146
76.120.355-K	Activa SpA.	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	-	-
TOTAL						34.379	49.151

II) Las transacciones con empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 con movimiento en resultado son los siguientes:

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	(12.998)	(12.453)
76.120.355-K	Activa SpA.	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	(189.144)	(181.239)
TOTAL						(202.142)	(193.692)

III) Remuneraciones del personal clave de la empresa:

No existe personal.

NOTA 16.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta a continuación:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Ganancias Acumuladas inicial	327.319	212.634
Dividendos pagados	(120.000)	(18.733)
Ganancia del Ejercicio	114.599	163.836
Provisión dividendo mínimo	(34.380)	(49.151)
Aplica Provisión dividendo mínimo	49.151	18.733
Total	336.689	327.319

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 17.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no presenta saldos por impuestos diferidos.

b) Provisión Impuesto a la renta (pasivo)*

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Gasto tributario del año	35.688	52.247
Total	35.688	52.247

*En el cálculo de la provisión de impuesto a la renta se excluyen los ingresos y gastos proporcionales de las cuentas en participación 2 y 3 por considerarse ingresos no renta. Las Personas Naturales, Sociedades Limitadas y Soc. Anónimas no deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, puesto que los ingresos que produzcan este tipo de bienes raíces son "no constitutivos de renta", independiente del tipo jurídico de la persona que los explota.

c) Detalle del gasto por impuesto a las ganancias (resultado)

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Gasto tributario (año anterior)	(766)	4.441
Gasto tributario (del año)	(35.688)	(52.247)
Total	(36.454)	(47.806)

d) Conciliación de la tasa impositiva legal con la tasa impositiva efectiva

Concepto		31/12/2025		31/12/2024
	%	M\$	%	M\$
Ganancia antes de impuesto		151.053		211.642
Tasa impositiva legal	27,00%	(40.784)	27,00%	(57.143)
CM Patrimonio tributario	(2,32%)	3.517	(2,40%)	5.077
Otros	(1,05%)	1.579	0,09	(181)
Tasa impositiva efectiva	23,63%	(35.688)	24,69%	(52.247)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 18.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ingresos administración Cuenta II	24.911	31.302
Ingresos administración Cuenta III	13.135	16.208
Ingresos administración Cuenta IV	27.519	33.577
Ingresos administración Cuenta V	37.166	43.067
Ingresos administración Cuenta VI	36.190	42.982
Ingresos administración Cuenta VII	42.879	48.026
Ingresos administración Cuenta VIII	48.059	51.594
Ingresos administración Cuenta IX	45.336	47.251
Ingresos administración Cuenta X	65.333	71.760
Totales	340.529	385.767

NOTA 19.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Gasto Auditoría	(5.937)	(5.723)
Gasto de Patentes	(2.774)	(2.333)
Otros Gastos Por Servicios (1)	(202.142)	(193.692)
Gastos bancarios	(413)	(473)
Arriendos	-	(278)
Multas	-	(26)
Gastos notariales	(61)	(21)
Publicaciones	-	(84)
Asesorías legales	(158)	(111)
Totales	(211.485)	(202.741)

(1) Ítem corresponde a asesorías administrativas prestadas por Asesorías Larraín Vial y Activa SpA.
(Ver nota 15)

NOTA 20.- OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de las otras ganancias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Reajustes y diferencia de cambio	1.832	2.769
Intereses ganados en cta. V	1.559	3.506
Otros gastos	(2.556)	(20)
Totales	835	6.255

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 21.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Utilidad pactos	21.174	22.361
Totales	21.174	22.361

NOTA 22.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Al 30 de septiembre 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación.

NOTA 23.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

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

NOTA 24.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 25.- SANCIONES

a) De Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad, sus Administradores y directores, no han sido sancionados por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad, sus Administradores y directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas.

NOTA 26.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián Inmobiliaria S.A. desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

NOTA 27.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

ANEXOS INFORMACION COMPLEMENTARIA

Cuenta en Participación II	34
Cuenta en Participación III	57
Cuenta en Participación IV	80
Cuenta en Participación V	104
Cuenta en Participación VI	128
Cuenta en Participación VII	152
Cuenta en Participación VIII	177
Cuenta en Participación IX	201
Cuenta en Participación X	227

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación II
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	201.611	235.818
Activos financieros a costo amortizado	(9)	439.816	426.542
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	162.463	124.865
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Total activos corrientes		803.890	787.225
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	1.075.231	1.603.680
Total de activos no corrientes		1.075.231	1.603.680
Total de activos		1.879.121	2.390.905

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	157.024	169.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		157.024	169.742
Pasivos no corrientes			
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		157.024	169.742
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	(1.125.517)	(534.793)
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	2.847.614	2.755.956
Total Patrimonio		1.722.097	2.221.163
Total de patrimonio y pasivos		1.879.121	2.390.905

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	191.661	239.267
Costos de ventas	(14)	(24.911)	(31.302)
Ganancia bruta		166.750	207.965
Gastos de administración	(15)	(10.847)	(66.697)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(59.111)	(23.564)
Ingresos financieros	(17)	7.209	6.091
Resultados por unidades de reajuste	(18)	67.094	104.593
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		171.095	228.388
Ganancia (pérdida)		171.095	228.388
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		171.095	228.388
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		171.095	228.388

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		(534.793)		2.755.956	2.221.163	2.221.163
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		(534.793)		2.755.956	2.221.163	2.221.163
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	171.095	171.095	171.095
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	171.095	171.095	171.095
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(590.724)	-	(79.437)	(670.161)	(670.161)
Total de cambios en patrimonio		(590.724)	-	91.658	(499.066)	(499.066)
Saldo final período actual 31/12/2025		(1.125.517)		2.847.614	1.722.097	1.722.097

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		(2.371)		2.665.875	2.663.504	2.663.504
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		(2.371)		2.665.875	2.663.504	2.663.504
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	228.388	228.388	228.388
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	228.388	228.388	228.388
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(532.422)	-	(138.307)	(670.729)	(670.729)
Total de cambios en patrimonio		(532.422)	-	90.081	(442.341)	(442.341)
Saldo final período actual 31/12/2024		(534.793)		2.755.956	2.221.163	2.221.163

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		825.488	852.341
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(173.423)	(152.966)
Otros pagos por actividad de operación		(26.642)	(30.881)
Intereses recibidos		7.209	6.085
Otras entradas (salidas) de efectivo		(74)	(83)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		632.558	674.496
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(666.765)	(700.421)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(666.765)	(700.421)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(34.207)	(25.925)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		235.818	261.743
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	201.611	235.818

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación II tiene al 31 de diciembre de 2025, 178 contratos, de los cuales 2 fueron originados y adquiridos a terceros y 176 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación II de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación II, comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- (i) Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

- (ii) Pronunciamientos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-Implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing/leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes “N”, sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes “N”, con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL2	Cerrada	1.784	2.504

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	44,84%	9,62%	3,44%	14,79%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el período de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

Para mitigar este riesgo, se originaron contratos de leasing / leaseback con un pie inicial relevante y se mantiene una atomización geográfica de las inversiones por región y por comuna (ver gráficos siguientes).

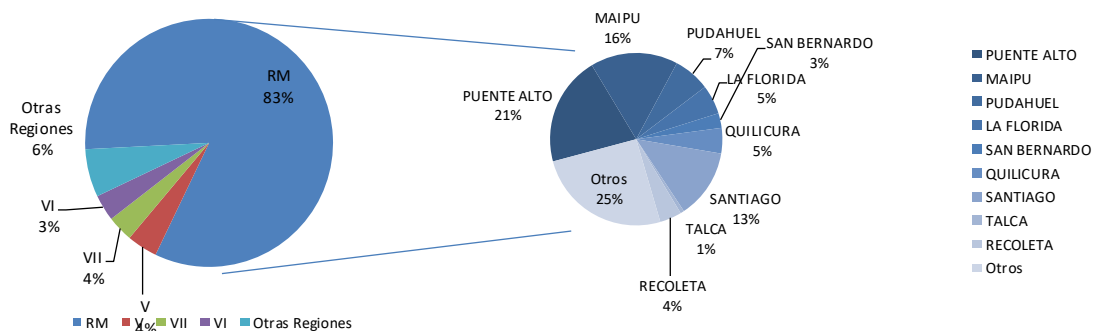
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

SSIFL2



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (un 83% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 21% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	35.085	11.970
Bonos vivienda Leasing	Peso Chileno	66	79
Pactos (1)	Peso Chileno	166.459	210.769
Caja	Peso Chileno	1	13.000
Total		201.611	235.818

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	341.505	326.817
Deterioro deudores comerciales	Peso Chileno	(179.042)	(201.952)
Total deudores comerciales	Peso Chileno	162.463	124.865

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

Vencidas y no pagadas

	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuotas por cobrar		
Cuotas vencidas menor de tres meses	35.914	46.208
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	15.542	24.136
Cuotas vencidas entre siete y doce meses	20.754	24.284
Cuotas vencidas mayor a doce meses	130.461	139.265
Total	202.671	233.893

Por vencer

	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras cuentas por cobrar		
Con vencimiento menor de tres meses	59.413	79.650
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	79.421	13.274
Con vencimiento entre siete y doce meses	-	-
Total	138.834	92.924

Además, se presenta movimiento del deterioro deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(201.952)	(170.877)
Movimiento del período	Peso Chileno	22.910	(31.075)
Provisión al final del período	Peso Chileno	(179.042)	(201.952)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	118	-	121	-
1-30 días	19	182.573	19	205.926
31-60 días	8	66.963	14	159.644
61-90 días	11	105.055	5	47.819
91-120 días	3	42.209	11	117.941
121-150 días	1	7.833	6	66.573
151-180 días	-	-	4	22.445
181-210 días	3	29.297	2	38.678
211-250 días	1	19.707	1	11.645
> 250 días	14	282.656	16	349.330
Total	178	736.293	199	1.020.001

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen saldos y transacciones con entidades relacionadas.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	106.166	103.054
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	108.409	105.702
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	225.241	217.786
Total	439.816	426.542
	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	1.075.231	1.603.680
Total	1.075.231	1.603.680

Para las operaciones de leasing/leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	439.816	135.086	574.902	-
Entre 1 y 5 períodos	1.074.224	134.332	-	1.208.556
Más de 5 períodos	1.007	7	-	1.014
Total	1.515.047	269.425	574.902	1.209.570

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	426.542	188.581	615.123	-
Entre 1 y 5 períodos	1.595.864	284.808	-	1.880.672
Más de 5 períodos	7.816	334	-	8.150
Total	2.030.222	473.723	615.123	1.888.822

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	6.199	7.763
Por pagar a partícipes (1)	145.835	142.439
Propiedades por pagar	3.630	3.630
Otras cuentas por pagar	1.360	15.430
Auditorías	-	480
Total	157.024	169.742

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio presenta la siguiente información:

31/12/2025 Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	(168.828)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(168.828)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(168.828)
Persona natural 44	10%	(112.552)
Persona natural 45	45%	(506.482)
	100%	(1.125.517)
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(590.724)
Capital Pagado Inicial 2024		(534.793)

31/12/2024 Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	(80.219)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(80.219)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(80.219)
Persona natural 44	10%	(53.479)
Persona natural 45	45%	(240.657)
	100%	(534.793)

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Utilidades acumuladas	2.755.956	2.665.875
Devolución utilidades	(79.437)	(138.307)
Utilidad del ejercicio	171.095	228.388
Total	2.847.614	2.755.956

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/07/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	184.792	230.728
Interés penal	6.869	8.539
Totales	191.661	239.267

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/07/2024 31/12/2024 M\$
Costo Participación Gestora	(24.911)	(31.302)
Totales	(24.911)	(31.302)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/07/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(31.401)	(32.726)
Auditoría	(1.979)	(1.908)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	22.910	(31.075)
Legales	(377)	(988)
Totales	(10.847)	(66.697)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PÉRDIDAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/07/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	1.080	-
Otros gastos	(60.191)	(23.564)
Totales	(59.111)	(23.564)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/07/2024 31/12/2024 M\$
Interés Renta fija	5	-
Utilidad pactos	7.204	6.085
Totales	7.209	6.085

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/07/2024 31/12/2024 M\$
Reajuste por UF Leasing	67.094	104.593
Totales	67.094	104.593

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases tiene relevancia económica y efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta cuenta en participación pero que aún no se pueden cuantificar.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación II no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación II no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación II desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	803.890	787.225
leasing por cobrar a mas de 12 meses	1.075.231	1.603.680
Totales	1.879.121	2.390.905
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	157.024	169.742
Patrimonio	1.722.097	2.221.163
Totales	1.879.121	2.390.905

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	1.132.680	2.141.813
Cartera leasing bruta	1.856.552	2.343.765
Cartera morosa	736.293	1.020.001
EDI	723.872	201.952
Ganancia (perdida)	171.095	228.388
Ganancia (perdida) act. Oper.	155.903	141.268
Ganancia bruta	166.750	207.965
Gastos de administración	10.847	66.697
Ingresos actividades ordinarias	191.661	239.267
Intereses y reajustes	74.303	110.684

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	5,1	4,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	5,1	4,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	9,1%	7,6%
4.- RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	60,3%	89,6%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	39,7%	43,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	42,8%	45,9%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	39,0%	8,6%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	98,3%	19,8%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS	-	-
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	6,6%	5,2%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	14,7%	9,7%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	13,8%	6,6%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	15,1%	10,7%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	11,0%	11,5%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,1%	9,6%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,0%	86,9%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	81,3%	59,0%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	89,3%	95,5%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	5,7%	27,9%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación III
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	131.656	172.240
Activos financieros a costo amortizado	(9)	171.940	192.289
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	78.674	85.775
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Activos corrientes Total		382.270	450.304
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	652.240	845.088
Total de activos no corrientes		652.240	845.088
Total de activos		1.034.510	1.295.392
Patrimonios y pasivos			
Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	78.163	97.364
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		78.163	97.364
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		78.163	97.364
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	(712.019)	(425.542)
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.668.366	1.623.570
Total Patrimonio		956.347	1.198.028
Total de patrimonio y pasivos		1.034.510	1.295.392

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	100.116	123.472
Costos de ventas	(14)	(13.135)	(16.208)
Ganancia bruta		86.981	107.264
Gastos de administración	(15)	(25.367)	(28.786)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(34.035)	(11.988)
Ingresos financieros	(17)	4.503	3.629
Resultados por unidades de reajuste	(18)	44.787	55.005
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		76.869	125.124
Ganancia (pérdida)		76.869	125.124
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		76.869	125.124
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		76.869	125.124

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		(425.542)	-	1.623.570	1.198.028	1.198.028
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		(425.542)	-	1.623.570	1.198.028	1.198.028
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	76.869	76.869	76.869
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	76.869	76.869	76.869
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(286.477)	-	(32.073)	(318.550)	(318.550)
Total de cambios en patrimonio		(286.477)	-	44.796	(241.681)	(241.681)
Saldo final período actual 31/12/2025		(712.019)	-	1.668.366	956.347	956.347

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		(154.131)	-	1.561.761	1.407.630	1.407.630
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		(154.131)	-	1.561.761	1.407.630	1.407.630
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	125.124	125.124	125.124
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	125.124	125.124	125.124
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(271.411)	-	(63.315)	(334.726)	(334.726)
Total de cambios en patrimonio		(271.411)	-	61.809	(209.602)	(209.602)
Saldo final período actual 31/12/2024		(425.542)	-	1.623.570	1.198.028	1.198.028

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		391.518	483.375
Otros cobros por actividades de operación		7.944	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(95.943)	(118.301)
Otros pagos por actividad de operación		(13.886)	(15.487)
Intereses recibidos		4.502	3.629
Otras entradas (salidas) de efectivo		(73)	(81)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		294.062	353.135
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(334.646)	(307.431)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(334.646)	(307.431)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(40.584)	45.704
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		172.240	126.536
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	131.656	172.240

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1. – ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación III tiene al 31 de diciembre de 2025, 79 contratos, que han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante “la gestora”, celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los “bonos”) en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediano de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación III de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación III, comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- (i) Pronunciamentos contables vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

- (ii) Pronunciamentos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implimentación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamentos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes “N”, sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes “N”, con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL3	Cerrada	1.024	1.336

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	43,73%	4,87%	4,67%	14,16%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el período de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

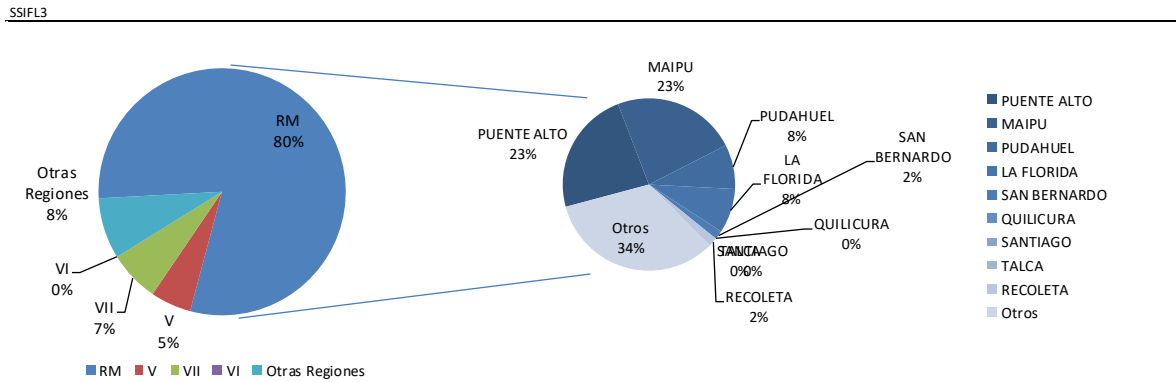
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (80% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, las comunas de Maipú y Puente Alto poseen la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 23%, sobre la región cada uno.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	17.368	7.865
Pactos (1)	Peso Chileno	106.450	115.451
Caja	Peso Chileno	-	48.924
Bonos vivienda Leasing	Peso Chileno	7.838	-
Total		131.656	172.240

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	190.306	194.881
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(111.632)	(109.106)
Total deudores comerciales		78.674	85.775

Vencidas y no pagadas			
Cuotas por cobrar	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	15.981	23.251
Vencidas entre cuatro meses y seis meses	Peso Chileno	7.669	11.415
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	10.913	13.404
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	87.988	77.987
Total		122.551	126.057

Por vencer			
Otras cuentas por cobrar	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	25.993	28.496
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	41.762	40.328
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		67.755	68.824

Además, se presenta conciliación de Provisión por deterioro de deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(109.106)	(103.705)
Movimiento del período	Peso Chileno	(2.526)	(5.401)
Provisión al final del período		(111.632)	(109.106)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	54	-	66	-
1-30 días	4	52.074	6	64.136
31-60 días	6	52.641	9	71.052
61-90 días	3	36.758	6	72.650
91-120 días	2	40.005	1	14.805
121-150 días	1	10.545	4	74.097
151-180 días	2	19.032	2	16.398
181-210 días	-	-	-	-
211-250 días	-	-	1	3.558
> 250 días	7	160.763	9	177.700
Total	79	371.818	104	494.396

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Cuenta en Participación III no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	42.148	54.419
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	43.221	50.675
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	86.571	87.195
Total		171.940	192.289

	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente			
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	652.240	845.088
Total		652.240	845.088

Para las operaciones de leasing/leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	171.940	77.099	249.039	-
Entre 1 y 5 períodos	645.103	122.157	-	767.260
Más de 5 períodos	7.137	353	-	7.490
Total	824.180	199.609	249.039	774.750

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	192.289	96.429	288.718	-
Entre 1 y 5 períodos	756.131	199.066	-	955.197
Más de 5 períodos	88.957	3.446	-	92.403
Total	1.037.377	298.941	288.718	1.047.600

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	186	186
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	3.613	4.212
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	72.288	88.386
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	2.076	4.100
Auditorías	Peso chileno	-	480
Total		78.163	97.364

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2025		
Participes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	(106.803)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(106.803)
Persona natural 45	70%	(498.413)
Total	100%	(712.019)
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(286.477)
Capital pagado Inicial 2024		(425.542)

31/12/2024		
Participes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	(63.831)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(63.831)
Persona natural 45	70%	(297.880)
Total	100%	(425.542)

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 son las siguientes:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Utilidades Acumuladas	1.623.570	1.561.761
Devolución utilidades	(32.073)	(63.315)
Utilidad del Ejercicio	76.869	125.124
Total	1.668.366	1.623.570

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	97.211	119.730
Interés penal	2.905	3.742
Totales	100.116	123.472

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Costo Participación Gestora	(13.135)	(16.208)
Totales	(13.135)	(16.208)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(20.664)	(20.966)
Auditoría	(1.979)	(1.908)
provisión por deterioro de deudores comerciales	(2.526)	(5.401)
Legales	(198)	(511)
Totales	(25.367)	(28.786)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PÉRDIDAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	-	168
Otros gastos	(34.035)	(12.156)
Totales	(34.035)	(11.988)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Utilidad pactos	4.481	3.629
Utilidad RF	21	-
Totales	4.502	3.629

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Reajuste por UF Leasing	44.787	55.005
Totales	44.787	55.005

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación III no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación III no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación III desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	382.270	450.304
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	652.240	845.088
Totales	1.034.510	1.295.392
	31/12/2025	31/12/2024
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	78.163	97.364
Patrimonio	956.347	1.198.028
Totales	1.034.510	1.295.392

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	861.092	1.082.824
Cartera leasing bruta	972.724	1.191.930
Cartera morosa	371.818	494.396
EDI	111.632	109.106
Ganancia (pérdida)	76.869	125.124
Ganancia (pérdida) act. Oper.	61.614	78.478
Ganancia bruta	86.981	107.264
Gastos de administración	25.366	28.786
Ingresos actividades ordinarias	100.116	123.472
Intereses y reajustes	49.290	58.634

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,9	4,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	4,9	4,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	8,2%	8,1%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	76.869	125.124

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	83,2%	83,6%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	38,2%	41,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	38,9%	41,3%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	11,5%	9,2%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	30,0%	22,1%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS	-	-
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,7%	5,4%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,1%	9,9%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	7,2%	7,2%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	8,9%	11,6%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	8,7%	11,7%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	7,4%	9,7%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,9%	86,9%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	61,5%	63,6%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	76,8%	101,3%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	25,3%	23,3%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IV
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	227.905	307.045
Activos financieros a costo amortizado	(9)	340.311	441.666
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	375.924	308.118
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		944.140	1.056.829
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	1.390.478	1.744.417
Total de activos no corrientes		1.390.478	1.744.417
Total de activos		2.334.618	2.801.246

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	171.875	148.203
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		171.875	148.203
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		171.875	148.203
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	(1.109.523)	(494.932)
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	3.272.266	3.147.975
Total Patrimonio		2.162.743	2.653.043
Total de patrimonio y pasivos		2.334.618	2.801.246

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	216.378	262.830
Costo de ventas	(14)	(27.520)	(33.577)
Ganancia bruta		188.858	229.253
Gasto de administración	(15)	(28.943)	(87.297)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(68.503)	(24.662)
Ingresos financieros	(17)	10.578	8.417
Resultados por unidades de reajuste	(18)	85.887	160.033
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		187.877	285.744
Ganancia (pérdida)		187.877	285.744
Estado resultado integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		187.877	285.744
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		187.877	285.744

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		(494.932)	-	3.147.975	2.653.043	2.653.043
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		(494.932)	-	3.147.975	2.653.043	2.653.043
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	187.877	187.877	187.877
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	187.877	187.877	187.877
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(614.591)	-	(63.586)	(678.177)	(678.177)
Total de cambios en patrimonio		(614.591)	-	124.291	(490.300)	(490.300)
Saldo final período actual 31/12/2025		(1.109.523)	-	3.272.266	2.162.743	2.162.743

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		25.087	-	3.002.107	3.027.194	3.027.194
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		25.087	-	3.002.107	3.027.194	3.027.194
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	285.744	285.744	285.744
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	285.744	285.744	285.744
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(520.019)	-	(139.876)	(659.895)	(659.895)
Total de cambios en patrimonio		(520.019)	-	145.868	(374.151)	(374.151)
Saldo final período actual 31/12/2024		(494.932)	-	3.147.975	2.653.043	2.653.043

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		784.596	921.803
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(194.052)	(204.785)
Otros pagos por actividad de operación		(22.045)	(35.183)
Intereses recibidos		10.578	8.417
Otras entradas (salidas) de efectivo		(74)	(106)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		579.003	690.146
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(658.143)	(663.760)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(658.143)	(663.760)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(79.140)	26.386
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		307.045	280.659
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	227.905	307.045

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IV tiene al 31 de diciembre de 2025, 197 contratos, de los cuales 8 fueron originados y adquiridos a terceros y 189 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediano de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación IV de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación IV, comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- (i) Pronunciamentos contables vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

- (ii) Pronunciamentos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-Implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamentos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL4	Cerrada	2.242	2.906

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL4	30,22%	8,82%	1,84%	22,52%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el período de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

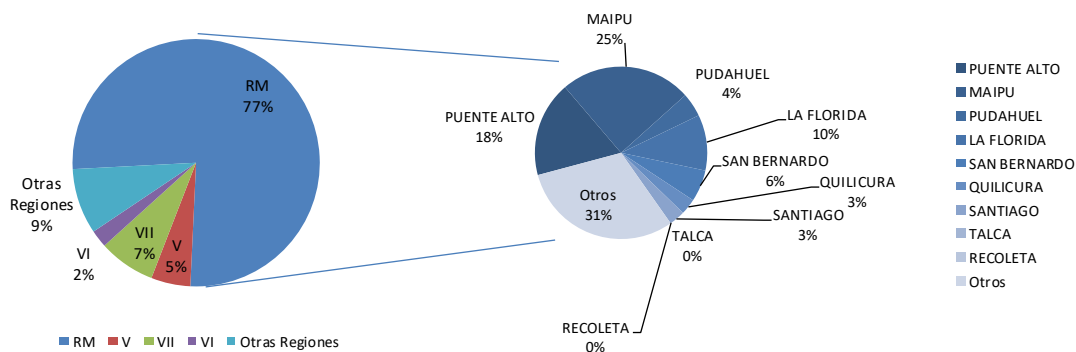
CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSIFL4



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (78% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 25% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldo en Banco	Peso chileno	25.763	21.106
Pacto (1)	Peso Chileno	202.142	260.939
Caja	Peso Chileno	-	25.000
Total		227.905	307.045

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	748.588	686.125
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso chileno	(372.664)	(378.007)
Total deudores comerciales		375.924	308.118

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	58.498	63.592
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	39.033	43.371
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	53.693	62.339
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	244.642	226.799
Total		395.866	396.101

Por vencer	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	61.400	61.999
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	291.322	228.025
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		352.722	290.024

Además, se presenta conciliación de Provisión por deterioro de deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(378.007)	(328.025)
Movimiento del período	Peso chileno	5.343	(49.982)
Provisión al final del período		(372.664)	(378.007)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	31/12/2025		31/12/2024	
	N° clientes	Monto cartera	N° clientes	Monto cartera
	al 31/12/2025	al 31/12/2025 M\$	al 31/12/2024	al 31/12/2024 M\$
Al día	114	-	127	-
1-30 días	18	207.126	15	178.725
31-60 días	5	45.135	14	179.283
61-90 días	8	69.003	9	77.729
91-120 días	6	85.016	-	-
121-150 días	9	108.942	6	100.739
151-180 días	1	10.476	3	13.319
181-210 días	2	8.410	3	27.654
211-250 días	1	16.294	2	18.373
> 250 días	33	663.870	39	700.648
Total	197	1.214.272	218	1.296.470

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros

	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	97.694	109.241
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	86.347	110.188
Con vencimiento entre siete y doce meses	156.270	222.237
Total	340.311	441.666

Activos financieros no corrientes

	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	1.390.478	1.744.417
Total	1.390.478	1.744.417

Para las operaciones de leasing/leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

30 de septiembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	340.311	160.632	500.943	-
Entre 1 y 5 períodos	1.193.360	338.653	-	1.532.013
Más de 5 períodos	197.118	11.556	-	208.674
Total	1.730.789	510.841	500.943	1.740.687

31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	441.666	204.908	646.574	-
Entre 1 y 5 períodos	1.224.769	466.150	-	1.690.919
Más de 5 períodos	519.648	49.115	-	568.763
Total	2.186.083	720.173	646.574	2.259.682

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	6.764	8.373
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	151.665	124.550
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	13.446	14.800
Auditorías	Peso chileno	-	480
Total	Peso chileno	171.875	148.203

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio atribuible a los accionistas son las siguientes:

	31/12/2025	Capital pagado
Partícipes	Participación	M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	(166.428)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(166.428)
Fondo inversión privado 7	70%	(776.667)
Total	100%	(1.109.523)

Disminución por otras distribuciones a los propietarios (614.591)

Capital pagado Inicial 2024 (494.932)

	31/12/2024	Capital pagado
Partícipes	Participación	M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	(74.239)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(74.239)
Fondo inversión privado 7	70%	(346.454)
Total	100%	(494.932)

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Utilidades Acumuladas	3.147.975	3.002.107
Devolución utilidades	(63.586)	(139.876)
Utilidad del Ejercicio	187.877	285.744
Total	3.272.266	3.147.975

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTA 13.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	204.180	249.309
Interés penal	12.198	13.521
Totales	216.378	262.830

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Costo Participación Gestora	(27.520)	(33.577)
Totales	(27.520)	(33.577)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(31.895)	(34.367)
Auditoría	(1.979)	(1.908)
provisión por deterioro de deudores comerciales	5.343	(49.982)
Legales	(412)	(1.040)
Totales	(28.943)	(87.297)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PÉRDIDAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	99	1.500
Otros gastos	(68.602)	(26.162)
Totales	(68.503)	(24.662)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Utilidad pactos	10.578	8.417
Totales	10.578	8.417

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Reajuste por UF Leasing	85.887	160.033
Totales	85.887	160.033

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación IV no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación IV no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación IV desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	944.140	1.056.829
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	1.390.478	1.744.417
Totales	2.334.618	2.801.246

	31/12/2025	31/12/2024
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	171.875	148.203
Patrimonio	2.162.743	2.653.043
Totales	2.334.618	2.801.246

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	1.815.391	2.266.176
Cartera leasing bruta	2.188.055	2.644.183
Cartera morosa	1.214.272	1.296.470
EDI	372.664	378.007
Ganancia (pérdida)	187.877	285.744
Ganancia (pérdida) act. Oper.	159.915	141.956
Ganancia bruta	188.858	229.253
Gastos de administración	28.943	87.297
Ingresos actividades ordinarias	216.378	262.830
Intereses y reajustes	96.465	168.450

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	5,5	7,1
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	5,5	7,1
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	7,9%	5,6%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	187.877	285.744
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	77,8%	80,9%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	55,5%	49,0%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	56,1%	48,9%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	17,0%	14,3%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	30,7%	29,2%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,3%	7,4%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,4%	10,1%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	8,8%	6,3%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,3%	12,6%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	9,5%	12,1%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	8,0%	10,2%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,3%	87,2%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	73,9%	54,0%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	86,8%	108,7%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	13,4%	33,2%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	15,3%	38,1%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación V
correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	190.149	159.681
Activos financieros a costo amortizado	(8)	436.102	413.497
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	158.443	142.187
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		784.694	715.365
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	2.136.148	2.541.466
Total de activos no corrientes		2.136.148	2.541.466
Total de activos		2.920.842	3.256.831

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	188.207	148.863
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		188.207	148.863
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		188.207	148.863
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	219.179	719.785
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.513.456	2.388.183
Patrimonio total		2.732.635	3.107.968
Total de patrimonio y pasivos		2.920.842	3.256.831

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	304.580	345.918
Costos de ventas	(13)	(37.166)	(43.067)
Ganancia bruta		267.414	302.851
Gastos de administración	(14)	(83.607)	(167.926)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(50.471)	(41.076)
Ingresos financieros	(16)	5.589	3.993
Resultados por unidades de reajuste	(17)	123.934	190.765
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		262.859	288.607
Ganancia (pérdida)		262.859	288.607
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		262.859	288.607
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		262.859	288.607

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		719.785	-	2.388.183	3.107.968	3.107.968
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		719.785	-	2.388.183	3.107.968	3.107.968
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	262.859	262.859	262.859
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	262.859	262.859	262.859
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(500.606)	-	(137.586)	(638.192)	(638.192)
Total de cambios en patrimonio		(500.606)	-	125.273	(375.333)	(375.333)
Saldo final período actual 31/12/2025		219.179	-	2.513.456	2.732.635	2.732.635

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, CONTINUACION
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		1.194.483	-	2.342.027	3.536.510	3.536.510
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.194.483	-	2.342.027	3.536.510	3.536.510
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	288.607	288.607	288.607
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	288.607	288.607	288.607
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(474.698)	-	(242.451)	(717.149)	(717.149)
Total de cambios en patrimonio		(474.698)	-	46.156	(428.542)	(428.542)
Saldo final período actual 31/12/2024		719.785	-	2.388.183	3.107.968	3.107.968

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		837.016	1.006.417
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(189.493)	(221.981)
Otros pagos por actividad de operación		(38.454)	(45.264)
Intereses recibidos		5.589	3.993
Otras entradas (salidas) de efectivo		(92)	(151)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		614.566	743.014
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(584.098)	(753.797)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(584.098)	(753.797)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		30.468	(10.783)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		159.681	170.464
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	190.149	159.681

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación V tiene al 31 de diciembre de 2025, 209 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación V de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación V, comprenden:

--Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- (i) Pronunciamentos contables vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

- (ii) Pronunciamentos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implimentación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamentos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A.,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL5	Cerrada	3.465	4.117

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL5	28,23%	7,30%	4,23%	17,81%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el período de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

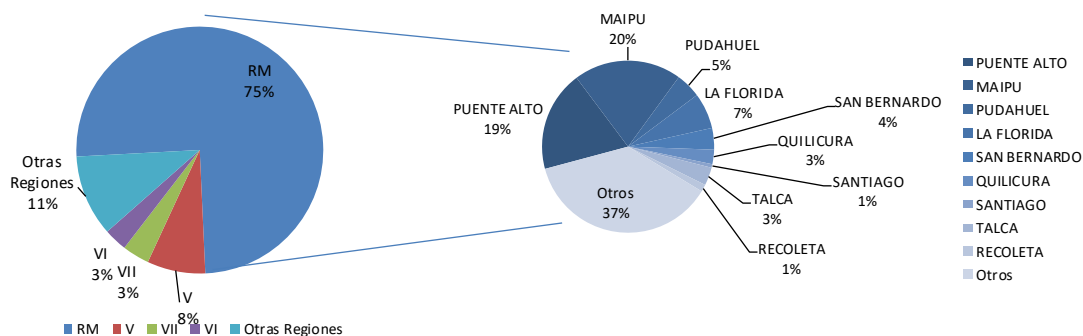
CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSIFL5



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (74% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, las comunas de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 20% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	36.366	14.727
Pactos (1)	Peso chileno	150.175	132.954
Caja	Peso chileno	3.608	12.000
Total		190.149	159.681

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	1.029.902	964.407
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso chileno	(871.459)	(822.220)
Total deudores comerciales		158.443	142.187

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	74.794	75.056
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	51.272	54.268
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	79.781	87.755
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	689.477	622.248
Total		895.324	839.327

Por vencer	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	77.780	74.124
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	56.798	50.956
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Total		134.578	125.080

Además, se presenta conciliación de Provisión por deterioro de deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(822.220)	(691.944)
Movimiento del período	Peso chileno	(49.239)	(130.276)
Provisión al final del período		(871.459)	(822.220)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	107	-	117	-
1 a 30 días	22	264.467	21	273.462
31 a 60 días	17	159.767	13	142.224
61 a 90 días	6	71.253	6	58.576
91 a 120 días	4	56.285	6	84.044
121 a 150 días	4	27.388	6	79.490
151 a 180 días	5	32.502	3	35.784
181 a 210 días	2	66.086	3	39.216
211 a 250 días	2	17.007	3	36.442
> 250 días	40	1.404.444	45	1.457.644
Total	209	2.099.199	223	2.206.882

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros a costo amortizado

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	107.541	100.168
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	107.339	102.339
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	221.222	210.990
Total		436.102	413.497

Activos financieros a costo amortizado no corrientes

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	2.136.148	2.541.466
Total		2.136.148	2.541.466

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	436.102	242.257	678.359	-
Entre 1 y 5 períodos	1.457.702	569.940	-	2.027.642
Más de 5 períodos	678.446	80.240	-	758.686
Total	2.572.250	892.437	678.359	2.786.328

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	413.497	283.284	696.781	-
Entre 1 y 5 períodos	1.516.393	713.530	-	2.229.923
Más de 5 períodos	1.025.073	165.534	-	1.190.607
Total	2.954.963	1.162.348	696.781	3.420.530

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	9.294	10.565
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	169.911	115.817
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	9.002	22.001
Auditorías	Peso chileno	-	480
Total		188.207	148.863

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio atribuible a los accionistas son las siguientes: cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

	31/12/2025	
	Partícipes	Participación por el aporte
		Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1		15,57%
Fondo inversión privado 7		8,20%
Sociedad de responsabilidad limitada 5		4,43%
Sociedad de responsabilidad limitada 6		11,57%
Sociedad de responsabilidad limitada 7		5,09%
Sociedad anónima cerrada 3		3,70%
Sociedad anónima cerrada 4		16,38%
Sociedad anónima cerrada 5		1,39%
Sociedad por acciones 1		7,25%
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		23,14%
Sociedad anónima cerrada 17		1,76%
Persona natural 46		1,52%
Total		100,00%
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(500.606)
Capital inicio 2024		719.785

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

31/12/2024 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,57%	104.566
Fondo inversión privado 7	8,20%	55.070
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,43%	29.751
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,57%	77.703
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,09%	34.184
Sociedad anónima cerrada 3	3,70%	24.849
Sociedad anónima cerrada 4	16,38%	110.006
Sociedad anónima cerrada 5	1,39%	9.335
Sociedad por acciones 1	7,25%	48.690
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,14%	155.405
Sociedad anónima cerrada 17	1,76%	11.820
Persona natural 46	1,52%	10.208
Total	100,00%	719.785

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. *San Sebastián Inmobiliaria S.A. es participe en la cuenta V.

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Utilidades Acumuladas	2.388.183	2.342.027
Devolución utilidades	(137.586)	(242.451)
Utilidad del Ejercicio	262.859	288.607
Total	2.513.456	2.388.183

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	285.345	322.606
Interés penal ganado	19.235	23.312
Totales	304.580	345.918

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Gasto gestora	(37.166)	(43.067)
Totales	(37.166)	(43.067)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(31.824)	(34.402)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(49.239)	(130.276)
Auditorías	(1.979)	(1.908)
Legales	(565)	(1.340)
Totales	(83.607)	(167.926)

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	4.132	-
Otros gastos	(54.603)	(41.076)
Totales	(50.471)	(41.076)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Utilidad pactos	5.589	3.993
Totales	5.589	3.993

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Reajuste por UF Leasing	123.934	190.765
Totales	123.934	190.765

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación V no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación V no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación V desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	784.694	715.365
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	2.136.148	2.541.466
Totales	2.920.842	3.256.831
	31/12/2025	31/12/2024
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	188.207	148.863
Patrimonio	2.732.635	3.107.968
Totales	2.920.842	3.256.831

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	2.673.895	3.046.194
Cartera leasing bruta	3.545.354	3.868.414
Cartera morosa	2.099.199	2.206.882
EDI	871.459	822.220
Ganancia (pérdida)	262.859	288.607
Ganancia (pérdida) act. Oper.	183.807	134.925
Ganancia bruta	267.414	302.851
Gastos de administración	83.607	167.926
Ingresos actividades ordinarias	304.580	345.918
Intereses y reajustes	129.523	194.728

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,2	4,8
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	4,2	4,8
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	6,9%	4,8%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	262.859	288.607

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	91,5%	93,5%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	59,2%	57,0%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	76,8%	71,0%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	24,6%	21,3%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	41,5%	37,3%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS	-	-
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	4,8%	6,4%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,0%	9,9%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,9%	4,4%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	9,8%	9,5%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	10,6%	10,2%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,0%	8,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,5%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	60,3%	39,0%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	86,3%	83,4%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VI
correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	263.078	268.648
Activos financieros a costo amortizado	(8)	314.779	367.221
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	265.825	164.879
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		843.682	800.748
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	2.144.708	2.526.028
Total de activos no corrientes		2.144.708	2.526.028
Total de activos		2.988.390	3.326.776

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	255.452	244.572
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		255.452	244.572
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		255.452	244.572
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	259.942	776.170
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.472.996	2.306.034
Patrimonio total		2.732.938	3.082.204
Total de patrimonio y pasivos		2.988.390	3.326.776

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	297.580	340.784
Costos de ventas	(13)	(36.190)	(42.982)
Ganancia bruta		261.390	297.802
Gastos de administración	(14)	(72.941)	(170.581)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(36.219)	(19.563)
Ingresos financieros	(16)	6.910	4.165
Resultados por unidades de reajuste	(17)	113.656	189.353
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		272.796	301.176
Ganancia (pérdida)		272.796	301.176
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		272.796	301.176
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		272.796	301.176

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		776.170	-	2.306.034	3.082.204	3.082.204
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		776.170	-	2.306.034	3.082.204	3.082.204
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	272.796	272.796	272.796
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	272.796	272.796	272.796
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(516.228)	-	(105.834)	(622.062)	(622.062)
Total de cambios en patrimonio		(516.228)	-	166.962	(349.266)	(349.266)
Saldo final período actual 31/12/2025		259.942	-	2.472.996	2.732.938	2.732.938

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		1.297.437	-	2.200.285	3.497.722	3.497.722
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.297.437	-	2.200.285	3.497.722	3.497.722
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	301.176	301.176	301.176
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	301.176	301.176	301.176
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(521.267)	-	(195.427)	(716.694)	(716.694)
Total de cambios en patrimonio		(521.267)	-	105.749	(415.518)	(415.518)
Saldo final período actual 31/12/2024		776.170	-	2.306.034	3.082.204	3.082.204

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		847.786	1.014.060
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(194.482)	(195.480)
Otros pagos por actividad de operación		(37.964)	(43.567)
Intereses recibidos		6.910	4.166
Otras entradas (salidas) de efectivo		(104)	(117)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		622.146	779.062
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(627.716)	(676.871)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(627.716)	(676.871)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(5.570)	102.191
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		268.648	166.457
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	263.078	268.648

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VI tiene al 31 de diciembre de 2025, 171 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación VI de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación VI, comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- (i) Pronunciamentos contables vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

- (ii) Pronunciamentos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implimentación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamentos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes “N”, sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes “N”, con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva,

(iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL6	Cerrada	3.487	4.239

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL6	20,92%	9,66%	6,35%	20,26%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

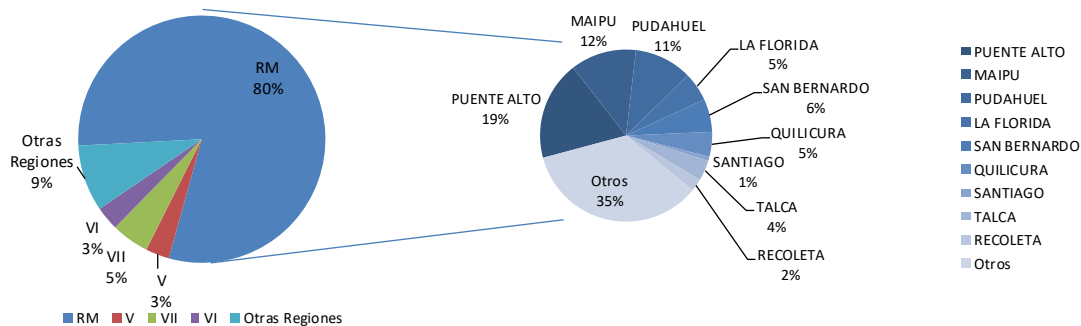
La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, inversiones (ver gráfico siguiente).

SIIFL6



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (81% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	83.358	14.212
Pactos (1)	Peso chileno	179.720	192.272
Caja	Peso chileno	-	62.164
Total		263.078	268.648

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotales deudores comerciales	Peso chileno	950.394	815.035
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso chileno	(684.569)	(650.156)
Total deudores comerciales	Peso chileno	265.825	164.879

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	64.394	73.873
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	43.947	46.081
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	69.544	75.492
Vencidas mayores a doce meses	Peso chileno	524.015	474.846
Total		701.900	670.292

Por vencer	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	57.385	65.934
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	191.109	78.809
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		248.494	144.743

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(650.156)	(518.054)
Movimiento del período	Peso chileno	(34.413)	(132.102)
Provisión al final del período		(684.569)	(650.156)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	78	-	93	-
1 a 30 días	22	349.470	28	445.062
31 a 60 días	13	234.699	14	163.241
61 a 90 días	5	59.459	8	117.146
91 a 120 días	2	54.169	5	112.800
121 a 150 días	2	14.269	2	37.673
151 a 180 días	3	85.169	-	-
181 a 210 días	3	62.940	4	75.630
211 a 250 días	-	-	1	26.480
Más de 250	43	1.258.143	47	1.361.313
Total	171	2.118.318	202	2.339.345

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	76.659	98.665
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	78.203	94.501
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	159.917	174.055
Total		314.779	367.221

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	2.144.708	2.526.028
Total		2.144.708	2.526.028

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	314.779	241.580	556.359	-
Entre 1 y 5 períodos	1.207.436	639.193	-	1.846.629
Más de 5 períodos	937.272	146.360	-	1.083.632
Total	2.459.487	1.027.133	556.359	2.930.261

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	367.221	284.243	651.464	-
Entre 1 y 5 períodos	1.257.284	791.833	-	2.049.117
Más de 5 períodos	1.268.744	269.353	-	1.538.097
Total	2.893.249	1.345.429	651.464	3.587.214

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	8.882	10.592
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	80.707	61.982
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	165.863	171.518
Auditorías	Peso chileno	-	480
Total		255.452	244.572

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2025	Participación por	Capital pagado
Participes	el aporte	M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	84.532
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,98%	49.337
Sociedad anónima cerrada 9	18,07%	46.972
Sociedad de responsabilidad limitada 70	11,04%	28.698
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	9.384
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,72%	7.070
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,46%	6.395
Sociedad de responsabilidad limitada 66	2,05%	5.329
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,89%	4.913
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	4.107
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,56%	4.055
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	2.807
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	2.339
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	2.132
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	1.872
Total	100,00%	259.942
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(516.228)
Capital principio año 2024		776.170

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2024	Participación	Capital pagado
Participes	por el aporte	M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	252.410
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,98%	147.317
Sociedad anónima cerrada 9	18,07%	140.254
Sociedad de responsabilidad limitada 70	11,04%	85.689
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	28.020
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,72%	21.112
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,46%	19.094
Sociedad de responsabilidad limitada 66	2,05%	15.911
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,89%	14.670
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	12.263
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,56%	12.108
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	8.383
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	6.986
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	6.365
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	5.588
Total	100%	776.170

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Utilidades Acumuladas	2.306.034	2.200.285
Devolución utilidades	(105.834)	(195.427)
Utilidad del Ejercicio	272.796	301.176
Total	2.472.996	2.306.034

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Intereses leasing	283.756	326.734
Interés penal ganado	13.824	14.050
Totales	297.580	340.784

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Gasto gestora	(36.190)	(42.982)
Totales	(36.190)	(42.982)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(28.932)	(29.980)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(34.413)	(132.102)
Auditorías	(1.979)	(1.908)
Legales	(7.617)	(6.591)
Totales	(72.941)	(170.581)

NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	19.272	3.416
Otros gastos	(55.491)	(22.979)
Totales	(36.219)	(19.563)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Utilidad pactos	6.910	4.166
Totales	6.910	4.166

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, resultados por unidad de reajuste son los siguientes:

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Reajuste por UF Leasing	113.656	189.353
Totales	113.656	189.353

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación VI no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación VI no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO

ACTIVOS	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Activos corrientes	843.682	800.748
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	2.144.708	2.526.028
Totales	2.988.390	3.326.776
PASIVOS	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Pasivos corrientes	255.452	244.572
Patrimonio	2.732.938	3.082.204
Totales	2.988.390	3.326.776

Datos	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Cartera Leasing	2.534.203	2.979.319
Cartera leasing bruta	3.218.772	3.629.475
Cartera morosa	2.118.318	2.339.345
EDI	684.569	650.156
Ganancia (pérdida)	272.796	301.176
Ganancia (pérdida) act. Oper.	188.449	127.221
Ganancia bruta	261.390	297.802
Gastos de administración	72.941	170.581
Ingresos actividades ordinarias	297.580	340.784
Intereses y reajustes	120.566	193.518

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,3	3,3
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	3,3	3,3
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	9,3%	7,9%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	272.796	301.176
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	84,8%	89,6%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	65,8%	64,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	77,5%	75,9%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	21,3%	17,9%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	32,3%	27,8%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	4,8%	6,5%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,3%	10,0%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	7,4%	4,3%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,8%	10,1%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	11,1%	10,8%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,1%	9,1%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,4%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	63,3%	37,3%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	91,7%	88,4%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	24,5%	50,1%

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VII
correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	156.195	112.753
Activos financieros a costo amortizado	(8)	320.276	347.393
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	316.907	236.103
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		793.378	696.249
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	2.591.040	3.001.373
Total de activos no corrientes		2.591.040	3.001.373
Total de activos		3.384.418	3.697.622
Patrimonios y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	165.238	129.410
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		165.238	129.410
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		165.238	129.410
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	652.813	1.193.650
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.566.367	2.374.562
Patrimonio total		3.219.180	3.568.212
Total de patrimonio y pasivos		3.384.418	3.697.622

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	324.210	357.698
Costos de ventas	(13)	(42.879)	(48.026)
Ganancia bruta		281.331	309.672
Gastos de administración	(14)	(72.977)	(190.614)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(46.457)	(31.933)
Ingresos financieros	(16)	5.465	2.424
Resultados por unidades de reajuste	(17)	129.769	228.457
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		297.131	318.006
Ganancia (pérdida)		297.131	318.006
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		297.131	318.006
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		297.131	318.006

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		1.193.650	-	2.374.562	3.568.212	3.568.212
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.193.650	-	2.374.562	3.568.212	3.568.212
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	297.131	297.131	297.131
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	297.131	297.131	297.131
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(540.837)	-	(105.326)	(646.163)	(646.163)
Total de cambios en patrimonio		(540.837)	-	191.805	(349.032)	(349.032)
Saldo final período actual 31/12/2025		652.813	-	2.566.367	3.219.180	3.219.180

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, CONTINUACIÓN
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		1.588.899	-	2.264.592	3.853.491	3.853.491
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.588.899	-	2.264.592	3.853.491	3.853.491
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	318.006	318.006	318.006
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	318.006	318.006	318.006
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(395.249)	-	(208.036)	(603.285)	(603.285)
Total de cambios en patrimonio		(395.249)	-	109.970	(285.279)	(285.279)
Saldo final período actual 31/12/2024		1.193.650	-	2.374.562	3.568.212	3.568.212

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		868.798	840.283
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(184.005)	(194.021)
Otros pagos por actividad de operación		(44.502)	(47.723)
Intereses recibidos		5.465	2.424
Otras entradas (salidas) de efectivo		(84)	(106)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		645.672	600.857
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(602.230)	(657.730)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(602.230)	(657.730)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		43.442	(56.873)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		112.753	169.626
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	156.195	112.753

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VII tiene al 31 de diciembre de 2025, 167 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación VII de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación VII, comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o compra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

(i) Pronunciamentos contables vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

(ii) Pronunciamentos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementation)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamentos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL7	Cerrada	4.262	5.051

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL7	26,30%	4,66%	3,76%	22,00%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el período de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

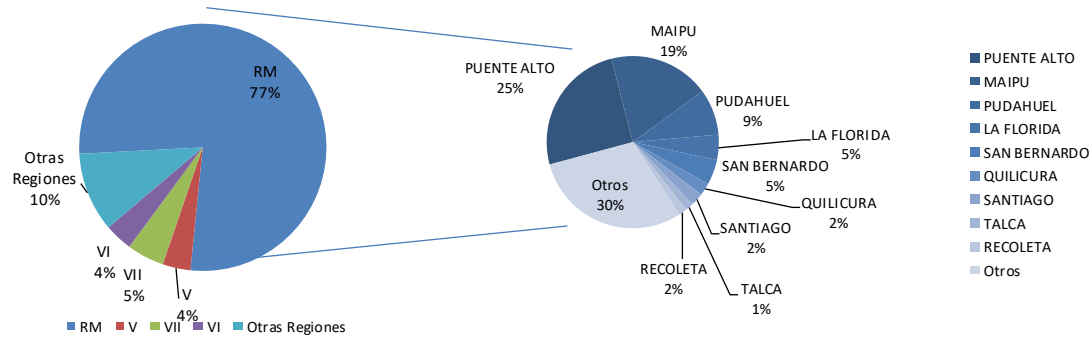
CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSIFL7



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (78% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 25% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	34.394	12.573
Pactos (1)	Peso chileno	121.801	87.180
Caja	Peso chileno	-	13.000
Total		156.195	112.753

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	944.411	827.418
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(627.504)	(591.315)
Total deudores comerciales		316.907	236.103

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	64.684	72.428
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	45.529	49.736
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	63.557	68.633
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	475.080	429.445
Total		648.850	620.242

Por vencer	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	95.743	130.759
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	199.818	76.417
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		295.561	207.176

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(591.315)	(440.631)
Movimiento del período	Peso chileno	(36.189)	(150.684)
Provisión al final del período		(627.504)	(591.315)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	88	-	90	-
1 a 30 días	14	207.303	16	253.235
31 a 60 días	9	168.511	8	159.122
61 a 90 días	7	127.806	7	141.836
91 a 120 días	3	32.915	7	161.130
121 a 150 días	4	149.946	5	151.833
151 a 180 días	2	20.180	4	74.978
181 a 210 días	2	40.615	2	61.446
211 a 250 días	3	87.094	3	121.867
250 mas	35	1.273.941	36	1.246.475
Total	167	2.108.311	178	2.371.922

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	87.744	84.065
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	82.690	85.893
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	149.842	177.435
Total		320.276	347.393

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	2.591.040	3.001.373
Total		2.591.040	3.001.373

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	320.276	271.107	591.383	-
Entre 1 y 5 períodos	1.188.669	785.554	-	1.974.223
Más de 5 períodos	1.402.371	293.646	-	1.696.017
Total	2.911.316	1.350.307	591.383	3.670.240

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	347.393	317.277	664.670	-
Entre 1 y 5 períodos	1.279.645	932.434	-	2.212.079
Más de 5 períodos	1.721.728	452.256	-	2.173.984
Total	3.348.766	1.701.967	664.670	4.386.063

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	10.623	16.922
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	556	1.881
Auditorías	Peso Chileno	-	480
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	154.059	110.127
Total		165.238	129.410

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2025 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,45%	107.386
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,79%	96.550
Sociedad anónima cerrada 19	11,51%	75.138
Persona natural 1	9,86%	64.367
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	46.154
Persona natural 2	4,93%	32.184
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	32.184
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,29%	21.478
Sociedad por acciones 10	3,29%	21.478
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	21.478
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	18.213
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	17.169
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	16.712
Persona natural 3	2,14%	13.970
Sociedad de responsabilidad limitada 67	1,76%	11.490
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	10.706
Persona natural 46	1,48%	9.662
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	9.009
Persona natural 7	0,92%	6.006
Persona natural 4	0,72%	4.700
Persona natural 6	0,66%	4.309
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	4.309
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	4.309
Persona natural 5	0,59%	3.852
Total	100%	652.813
Devolución capital		(540.837)
Capital principio año 2024		1.193.650

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2024	Participación	Capital pagado
Participes	por el aporte	M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,45%	196.356
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,79%	176.541
Sociedad anónima cerrada 19	11,51%	137.389
Persona natural 1	9,86%	117.694
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	84.391
Persona natural 2	4,93%	58.847
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	58.847
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,29%	39.271
Sociedad por acciones 10	3,29%	39.271
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	39.271
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	33.303
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	31.393
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	30.557
Persona natural 3	2,14%	25.544
Sociedad de responsabilidad limitada 67	1,76%	21.008
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	19.576
Persona natural 46	1,48%	17.666
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	16.472
Persona natural 7	0,92%	10.982
Persona natural 4	0,72%	8.594
Persona natural 6	0,66%	7.878
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	7.878
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	7.878
Persona natural 5	0,59%	7.043
Total	100%	1.193.650

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Utilidades Acumuladas	2.374.562	2.264.592
Devolución utilidades	(105.326)	(208.036)
Utilidad del Ejercicio	297.131	318.006
Total	2.566.367	2.374.562

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	314.498	346.039
Interés penal	9.712	11.659
Totales	324.210	357.698

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Gasto gestora	(42.879)	(48.026)
Totales	(42.879)	(48.026)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(27.102)	(27.143)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(36.189)	(150.684)
Auditorías	(1.979)	(1.908)
Legales	(7.707)	(10.879)
Totales	(72.977)	(190.614)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS / GASTOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	525	-
Otros gastos	(46.982)	(31.933)
Totales	(46.457)	(31.933)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Utilidad pactos	5.465	2.424
Totales	5.465	2.424

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Reajuste por UF Leasing	129.769	228.457
Totales	129.769	228.457

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación VII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación VII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación VII desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	793.378	696.249
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	2.591.040	3.001.373
Totales	3.384.418	3.697.622
	31/12/2025	31/12/2024
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	165.238	129.410
Patrimonio	3.219.180	3.568.212
Totales	3.384.418	3.697.622

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.028.405	3.508.452
Cartera leasing bruta	3.655.909	4.099.767
Cartera morosa	2.108.311	2.371.922
EDI	627.504	591.315
Ganancia (pérdida)	297.131	318.006
Ganancia (pérdida) act. Oper.	208.354	119.058
Ganancia bruta	281.331	309.672
Gastos de administración	72.977	190.614
Ingresos actividades ordinarias	324.210	357.698
Intereses y reajustes	135.234	230.881

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,8	5,4
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	4,8	5,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	5,1%	3,6%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	297.131	318.006

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	89,5%	94,9%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	57,7%	57,9%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	65,5%	66,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	17,2%	14,4%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	29,8%	24,9%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera Leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	4,5%	6,6%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,3%	8,8%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,9%	3,4%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	9,8%	9,1%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	10,2%	9,8%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	8,8%	8,6%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,8%	86,6%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	64,3%	33,3%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	91,6%	88,9%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	22,5%	53,3%

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VIII
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(4)	171.881	158.017
Activos financieros a costo amortizado	(7)	348.169	331.163
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(5)	288.732	161.122
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(6)	-	-
Total activos corrientes		808.782	650.302
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(7)	3.456.846	3.750.776
Total de activos no corrientes		3.456.846	3.750.776
Total de activos		4.265.628	4.401.078

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(8)	110.690	93.027
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(6)	-	-
Pasivos corrientes Total		110.690	93.027
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		110.690	93.027
Patrimonio			
Capital emitido	(9)	1.823.768	2.190.911
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(10)	2.331.170	2.117.140
Patrimonio total		4.154.938	4.308.051
Total de patrimonio y pasivos		4.265.628	4.401.078

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(11)	405.471	438.371
Costos de ventas	(12)	(48.059)	(51.594)
Ganancia bruta		357.412	386.777
Gastos de administración	(13)	(159.936)	(173.377)
Otras ganancias (pérdidas)	(14)	(45.346)	(26.046)
Ingresos financieros	(15)	6.288	4.933
Resultados por unidades de reajuste	(16)	170.096	212.151
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		328.513	404.438
Ganancia (pérdida)		328.513	404.438
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		328.513	404.438
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		328.513	404.438

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		2.190.911	-	2.117.140	4.308.051	4.308.051
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.190.911	-	2.117.140	4.308.051	4.308.051
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	10	-	-	328.513	328.513	328.513
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	10	-	-	328.513	328.513	328.513
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(367.143)	-	(114.483)	(481.626)	(481.626)
Total de cambios en patrimonio		(367.143)	-	214.030	(153.113)	(153.113)
Saldo final período actual 31/12/2025		1.823.768	-	2.331.170	4.154.938	4.154.938

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		2.585.647	-	1.972.785	4.558.432	4.558.432
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.585.647	-	1.972.785	4.558.432	4.558.432
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	10	-	-	404.438	404.438	404.438
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	10	-	-	404.438	404.438	404.438
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(394.736)	-	(260.083)	(654.819)	(654.819)
Total de cambios en patrimonio		(394.736)	-	144.355	(250.381)	(250.381)
Saldo final período actual 31/12/2024		2.190.911	-	2.117.140	4.308.051	4.308.051

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		689.120	884.225
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(171.083)	(117.853)
Otros pagos por actividad de operación		(48.976)	(52.731)
Intereses recibidos		6.285	4.931
Otras entradas (salidas) de efectivo		(80)	(137)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		475.266	718.435
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(461.402)	(852.204)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(461.402)	(852.204)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		13.864	(133.769)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		158.017	291.786
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	171.881	158.017

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VIII tiene al 31 de diciembre de 2025, 179 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación VIII de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación VIII, comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(i) Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

(ii) Pronunciamientos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL8	Cerrada	5.778	6.406

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL8	20,83%	6,13%	2,78%	24,62%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

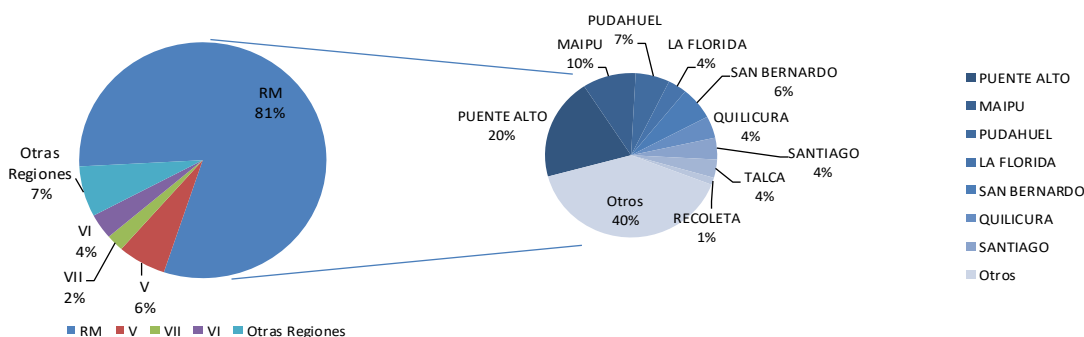
La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSIFL8



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (81% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 20% sobre la región.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	28.797	12.163
Inversión RF	Peso Chileno	36	37
Pactos (1)	Peso Chileno	143.048	131.807
Caja	Peso Chileno	-	14.010
Total		171.881	158.017

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	1.401.774	1.142.146
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(1.113.042)	(981.024)
Total deudores comerciales		288.732	161.122

Vencidas y no pagadas			
	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	91.989	93.215
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	67.387	69.203
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	109.476	106.725
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	861.560	731.494
Total		1.130.411	1.000.637

Por vencer			
	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	78.160	82.548
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	193.203	58.961
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		271.363	141.509

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(981.024)	(837.368)
Movimiento del período	Peso Chileno	(132.018)	(143.656)
Provisión al final del período		(1.113.042)	(981.024)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	79	-	86	-
1 a 30 días	20	366.119	15	342.352
31 a 60 días	9	170.806	8	206.559
61 a 90 días	9	203.365	11	219.271
91 a 120 días	1	29.200	4	119.443
121 a 150 días	4	120.153	4	181.344
151 a 180 días	3	61.905	3	54.575
181 a 210 días	4	122.916	5	197.101
211 a 250 días	2	61.383	3	89.759
Mas 250 días	48	2.202.481	47	1.994.364
Total	179	3.338.328	186	3.404.768

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 6.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	83.764	81.289
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	85.911	83.376
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	178.495	166.498
Total		348.169	331.163

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.456.846	3.750.776
Total		3.456.846	3.750.776

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	348.169	363.062	711.231	-
Entre 1 y 5 períodos	1.479.346	1.085.105	-	2.564.451
Más de 5 períodos	1.977.500	524.456	-	2.501.956
Total	3.805.015	1.972.623	711.231	5.066.407

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	331.163	391.405	722.568	-
Entre 1 y 5 períodos	1.449.783	1.211.168	-	2.660.951
Más de 5 períodos	2.300.993	721.443	-	3.022.436
Total	4.081.939	2.324.016	722.568	5.683.387

NOTA 8.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	12.246	13.016
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	96.187	75.962
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	2.257	3.569
Auditorías	Peso Chileno	-	480
Total		110.690	93.027

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 9.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el patrimonio atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

	31/12/2025 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		15,18%	276.848
Fondo inversión privado 7		15,18%	276.848
Sociedad anónima cerrada 9		9,11%	166.145
Sociedad anónima cerrada 6		9,11%	166.145
Sociedad de responsabilidad limitada 6		6,07%	110.703
Persona natural 8		4,56%	83.164
Sociedad anónima cerrada 19		4,56%	83.164
Sociedad de responsabilidad limitada 24		4,56%	83.164
Sociedad anónima cerrada 10		4,55%	82.981
Sociedad de responsabilidad limitada 25		4,55%	82.981
Persona Jurídica de Derecho Privado 2		3,64%	66.385
Sociedad de responsabilidad limitada 27		2,28%	41.582
Sociedad anónima cerrada 11		1,82%	33.193
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,82%	33.193
Sociedad de responsabilidad limitada 23		1,52%	27.721
Sociedad de responsabilidad limitada 10		1,52%	27.721
subtotal		90,03%	1.641.938

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 9.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2025	Participación	Capital pagado
Participes	por el aporte	M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	27.721
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	27.721
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	27.721
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	26.627
Sociedad anónima cerrada 12	1,22%	22.250
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	17.691
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	11.125
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	11.125
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,30%	5.471
Sociedad por acciones 7	0,12%	2.189
Sociedad por acciones 2	0,12%	2.189
Total	100,00%	1.823.768
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(367.143)
Saldo al inicio 2024		2.190.911

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

31/12/2024	Participación	Capital pagado
Participes	por el aporte	M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	15,18%	332.579
Fondo inversión privado 7	15,18%	332.579
Sociedad anónima cerrada 9	9,11%	199.592
Sociedad anónima cerrada 6	9,11%	199.592
Sociedad de responsabilidad limitada 6	6,07%	132.988
Persona natural 8	4,56%	99.906
Sociedad anónima cerrada 19	4,56%	99.906
Sociedad de responsabilidad limitada 24	4,56%	99.906
Sociedad anónima cerrada 10	4,55%	99.686
Sociedad de responsabilidad limitada 25	4,55%	99.686
Persona Jurídica de Derecho Privado 2	3,64%	79.749
Sociedad de responsabilidad limitada 27	2,28%	49.953
Sociedad anónima cerrada 11	1,82%	39.875
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,82%	39.875
Sociedad de responsabilidad limitada 23	1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 10	1,52%	33.302
subtotal	90,03%	1.972.476

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 9.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2024 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	31.987
Sociedad anónima cerrada 12	1,22%	26.729
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	21.252
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	13.365
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	13.365
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,30%	6.573
Sociedad por acciones 7	0,12%	2.629
Sociedad por acciones 2	0,12%	2.629
Total	100,00%	2.190.911

NOTA 10.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Utilidades Acumuladas	2.117.140	1.972.785
Devolución utilidades	(114.483)	(260.083)
Utilidad del Ejercicio	328.513	404.438
Total	2.331.170	2.117.140

NOTA 11.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	395.861	421.719
Intereses penales	9.610	16.652
Totales	405.471	438.371

NOTA 12.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Gasto gestora	(48.059)	(51.594)
Totales	(48.059)	(51.594)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 13.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(23.766)	(26.042)
Auditoría	(1.979)	(1.908)
Deterioro	(132.018)	(143.656)
Legales	(2.173)	(1.771)
Totales	(159.936)	(173.377)

NOTA 14. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	-	-
Otros gastos	(45.346)	(26.046)
Totales	(45.346)	(26.046)

NOTA 15.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Utilidad RF	3	2
Utilidad pactos	6.285	4.931
Totales	6.288	4.933

NOTA 16.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Reajuste por UF Leasing	170.096	212.151
Totales	170.096	212.151

NOTA 17.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 18.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación VIII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 19.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación VIII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 20.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación VIII desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	808.782	650.302
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.456.846	3.750.776
Totales	4.265.628	4.401.078
	31/12/2025	31/12/2024
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	110.690	93.027
Patrimonio	4.154.938	4.308.051
Totales	4.265.628	4.401.078

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.900.544	4.184.100
Cartera leasing bruta	5.013.586	5.165.124
Cartera morosa	3.338.328	3.404.768
EDI	1.113.042	981.024
Ganancia (pérdida)	328.513	404.438
Ganancia (pérdida) act. Oper.	197.476	213.400
Ganancia bruta	357.412	386.777
Gastos de administración	160.936	173.377
Ingresos actividades ordinarias	405.471	438.371
Intereses y reajustes	176.384	217.084

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	7,3	7,0
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	7,3	7,0
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	2,7%	2,2%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	328.513	404.438

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	91,4%	95,1%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	66,6%	65,9%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	80,3%	79,0%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	22,2%	19,0%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	33,3%	28,8%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	4,5%	5,2%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,2%	9,2%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	5,1%	5,1%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	8,4%	9,7%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	8,6%	10,4%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	7,7%	9,2%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,4%	88,2%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	48,7%	48,7%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	81,0%	92,3%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	39,7%	39,6%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	44,9%	44,8%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IX
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	147.666	88.453
Activos financieros a costo amortizado	(8)	263.504	240.700
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	383.815	250.888
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		794.985	580.041
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.296.698	3.538.883
Total de activos no corrientes		3.296.698	3.538.883
Total de activos		4.091.683	4.118.924

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	155.217	84.091
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		155.217	84.091
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		155.217	84.091
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	1.834.957	2.147.729
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.101.509	1.887.104
Patrimonio total		3.936.466	4.034.833
Total de patrimonio y pasivos		4.091.683	4.118.924

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2025 31/12/2025	01/01/2024 31/12/2024
	Notas	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	368.449	383.289
Costos de ventas	(13)	(45.336)	(47.251)
Ganancia bruta		323.113	336.038
Gastos de administración	(14)	(132.072)	(94.064)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(34.684)	(14.756)
Ingresos financieros	(16)	4.568	1.261
Resultados por unidades de reajuste	(17)	152.140	177.322
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		313.065	405.801
Ganancia (pérdida)		313.065	405.801
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		313.065	405.801
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		313.065	405.801

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		2.147.729	-	1.887.104	4.034.833	4.034.833
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.147.729	-	1.887.104	4.034.833	4.034.833
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	313.065	313.065	313.065
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	313.065	313.065	313.065
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(312.772)	-	(98.660)	(411.432)	(411.432)
Total de cambios en patrimonio		(312.772)	-	214.405	(98.367)	(98.367)
Saldo final período actual 31/12/2025		1.834.957	-	2.101.509	3.936.466	3.936.466

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		2.330.829	-	1.655.090	3.985.919	3.985.919
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.330.829	-	1.655.090	3.985.919	3.985.919
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	405.801	405.801	405.801
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	405.801	405.801	405.801
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(183.100)	-	(173.787)	(356.887)	(356.887)
Total de cambios en patrimonio		(183.100)	-	232.014	48.914	48.914
Saldo final período actual 31/12/2024		2.147.729	-	1.887.104	4.034.833	4.034.833

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		568.384	638.596
Otros cobros por actividades de operación			-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(149.514)	(185.172)
Otros pagos por actividad de operación		(46.077)	(47.233)
Intereses recibidos		4.568	1.261
Otras entradas (salidas) de efectivo		(19)	(54)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		377.342	407.398
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(318.129)	(464.355)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(318.129)	(464.355)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		59.213	(56.957)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		88.453	145.410
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	147.666	88.453

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IX tiene al 31 de diciembre de 2025, 138 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediano de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación IX de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación IX, comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

(i) Pronunciamentos contables vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

(ii) Pronunciamentos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-Implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamentos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$	
		Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL9	Cerrada	5.598	6.175

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL9	19,16%	6,18%	5,53%	24,41%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, acumulado en el trimestre inmediatamente anterior.

La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing/leaseback habitacional (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing/leaseback habitacional. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

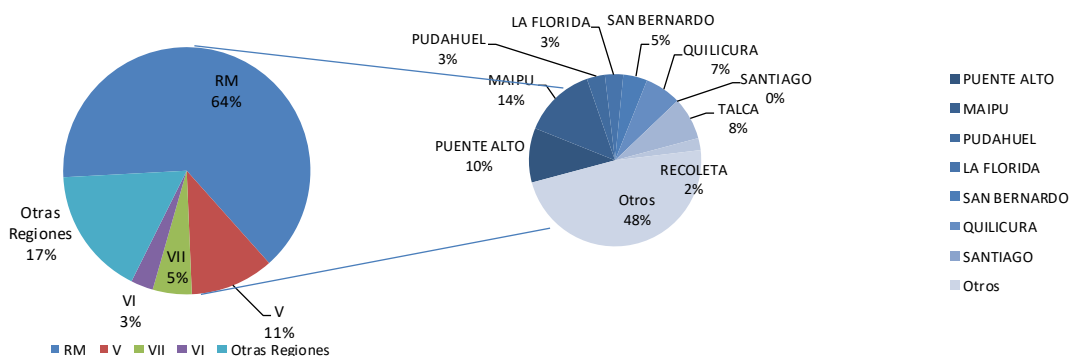
CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSIFL9



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (64% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 14% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	26.717	7.207
Pactos (1)	Peso chileno	120.949	65.246
Caja	Peso chileno	-	16.000
Total		147.666	88.453

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	1.130.291	896.894
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(746.476)	(646.006)
Total deudores comerciales		383.815	250.888

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	76.681	79.173
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	52.360	50.015
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	88.299	80.684
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	551.367	459.988
Total		768.707	669.860

Por vencer	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	61.579	57.998
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	300.005	169.036
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		361.584	227.034

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(646.006)	(577.310)
Movimiento del período	Peso Chileno	(100.470)	(68.696)
Provisión al final del período		(746.476)	(646.006)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	58	-	59	-
1 a 30 días	19	356.360	16	387.492
31 a 60 días	10	321.890	12	380.994
61 a 90 días	7	179.469	10	264.159
91 a 120 días	5	147.455	7	186.324
121 a 150 días	-	-	1	16.254
151 a 180 días	4	152.185	2	53.475
181 a 210 días	1	27.597	1	22.298
211 a 250 días	1	50.045	-	-
Más de 250 días	33	1.838.548	36	1.820.887
Total	138	3.073.549	144	3.131.883

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	63.544	58.785
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	65.072	60.206
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	134.888	121.709
Total		263.504	240.700

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.296.698	3.538.883
Total		3.296.698	3.538.883

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	263.504	336.275	599.779	-
Entre 1 y 5 períodos	1.199.420	1.066.430	-	2.265.850
Más de 5 períodos	2.097.278	634.715	-	2.731.993
Total	3.560.202	2.037.420	599.779	4.997.843

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	240.700	359.146	599.846	-
Entre 1 y 5 períodos	1.128.573	1.178.214	-	2.306.787
Más de 5 períodos	2.410.310	858.095	-	3.268.405
Total	3.779.583	2.395.455	599.846	5.575.192

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	11.665	12.252
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	2.203	23.723
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	141.349	47.636
Auditoría	Peso Chileno	-	480
Total		155.217	84.091

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio atribuible a los accionistas es:

	31/12/2025 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46		9,91%	181.845
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,26%	151.567
Sociedad por acciones 11		6,72%	123.309
Persona natural 14		4,95%	90.830
Persona natural 22		3,96%	72.664
Sociedad de responsabilidad limitada 68		3,96%	72.664
Persona natural 24		3,96%	72.664
Sociedad de responsabilidad limitada 69		3,96%	72.664
Persona natural 8		3,30%	60.554
Sociedad de responsabilidad limitada 24		3,30%	60.554
Sociedad por acciones 6		3,30%	60.554
Persona natural 38		3,07%	56.333
Sociedad de responsabilidad limitada 71		2,64%	48.443
Sociedad por acciones 13		2,20%	40.369
Sociedad por acciones 14		2,20%	40.369
Sociedad de responsabilidad limitada 45		2,20%	40.369
Sociedad de responsabilidad limitada 42		2,15%	39.452
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,98%	36.332
sub total		72,02%	1.321.536

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2025 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona natural 23		1,98%	36.332
Sociedad de responsabilidad limitada 47		1,93%	35.415
Persona natural 26		1,65%	30.277
Sociedad anónima cerrada 14		1,65%	30.277
Persona natural 39		1,37%	25.139
Persona natural 11		1,32%	24.221
Persona natural 12		1,32%	24.221
Persona natural 15		1,32%	24.221
Persona natural 18		1,19%	21.836
Sociedad de responsabilidad limitada 35		1,16%	21.286
Sociedad por acciones 5		1,02%	18.717
Persona natural 13		0,99%	18.166
Persona natural 16		0,99%	18.166
Sociedad de responsabilidad limitada 48		0,66%	12.111
Empresario individual responsabilidad limitada 1		0,66%	12.111
Persona natural 25		0,66%	12.111
Sociedad de responsabilidad limitada 33		0,66%	12.111
Sociedad de responsabilidad limitada 52		0,66%	12.111
Sociedad de responsabilidad limitada 53		0,66%	12.111
Sociedad de responsabilidad limitada 37		0,66%	12.111
Sociedad de responsabilidad limitada 72		0,62%	11.377
Persona natural 41		0,61%	11.193
Sociedad por acciones 12		0,59%	10.826
Sociedad de responsabilidad limitada 50		0,56%	10.276
Sociedad por acciones 4		0,43%	7.890
Persona natural 43		0,42%	7.707
Persona natural 48		0,38%	6.973
Empresario individual responsabilidad limitada 2		0,33%	6.055
Persona natural 10		0,33%	6.055
Persona natural 47		0,33%	6.055
Persona natural 20		0,33%	6.055
Persona natural 49		0,29%	5.321
Sociedad por acciones 2		0,13%	2.385
Persona natural 42		0,12%	2.202
Total		100%	1.834.957
Disminución por otras distribuciones a los propietarios			(312.772)
Saldo al inicio 2024			2.147.729

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2024	Participación por	Capital pagado
	Participes	el aporte	M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46		9,91%	212.839
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,26%	177.402
Sociedad por acciones 11		6,72%	144.327
Persona natural 14		4,95%	106.313
Persona natural 22		3,96%	85.050
Sociedad de responsabilidad limitada 68		3,96%	85.050
Persona natural 24		3,96%	85.050
Sociedad de responsabilidad limitada 69		3,96%	85.050
Persona natural 8		3,30%	70.875
Sociedad de responsabilidad limitada 24		3,30%	70.875
Sociedad por acciones 6		3,30%	70.875
Persona natural 38		3,07%	65.935
Sociedad de responsabilidad limitada 71		2,64%	56.700
Sociedad por acciones 13		2,20%	47.250
Sociedad por acciones 14		2,20%	47.250
Sociedad de responsabilidad limitada 45		2,20%	47.250
Sociedad de responsabilidad limitada 42		2,15%	46.176
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,98%	42.525
Persona natural 23		1,98%	42.525
Sociedad de responsabilidad limitada 47		1,93%	41.451
Persona natural 26		1,65%	35.438
Sociedad anónima cerrada 14		1,65%	35.438
Persona natural 39		1,37%	29.424
Persona natural 11		1,32%	28.350
Persona natural 12		1,32%	28.350
Persona natural 15		1,32%	28.350
Persona natural 18		1,19%	25.558
Sociedad de responsabilidad limitada 35		1,16%	24.914
Sociedad por acciones 5		1,02%	21.907
Persona natural 13		0,99%	21.263
Persona natural 16		0,99%	21.263
Sociedad de responsabilidad limitada 48		0,66%	14.175
Empresario individual responsabilidad limitada 1		0,66%	14.175
Persona natural 25		0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 33		0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 52		0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 53		0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 37		0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 72		0,62%	13.316
Persona natural 41		0,61%	13.101
Sociedad por acciones 12		0,59%	12.672
Sociedad de responsabilidad limitada 50		0,56%	12.027
sub total		96,91%	2.081.364

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2024 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad por acciones 4		0,43%	9.235
Persona natural 43		0,42%	9.020
Persona natural 48		0,38%	8.161
Empresario individual responsabilidad limitada 2		0,33%	7.088
Persona natural 10		0,33%	7.088
Persona natural 47		0,33%	7.088
Persona natural 20		0,33%	7.088
Persona natural 49		0,29%	6.228
Sociedad por acciones 2		0,13%	2.792
Persona natural 42		0,12%	2.577
Total		100%	2.147.729

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Utilidad acumulada	1.887.104	1.655.090
Utilidad del ejercicio	313.065	405.801
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(98.660)	(173.787)
Total	2.101.509	1.887.104

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	360.856	375.850
Intereses penales	7.593	7.439
Totales	368.449	383.289

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Gasto gestora	(45.336)	(47.251)
Totales	(45.336)	(47.251)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(21.381)	(21.873)
Auditoría	(1.979)	(1.908)
Deterioro	(100.470)	(68.696)
Legales	(8.242)	(1.587)
Totales	(132.072)	(94.064)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	1.434	-
Otros gastos	(36.118)	(14.756)
Totales	(34.684)	(14.756)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Utilidad pactos	4.568	1.261
Totales	4.568	1.261

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Reajuste por UF Leasing	152.140	177.322
Totales	152.140	177.322

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación IX no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación IX no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación IX desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	794.985	580.041
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.296.698	3.538.883
Totales	4.091.683	4.118.924
	31/12/2025	31/12/2024
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	155.217	84.091
Patrimonio	3.936.466	4.034.833
Totales	4.091.683	4.118.924

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.644.012	3.861.435
Cartera leasing bruta	4.390.488	4.507.441
Cartera morosa	3.073.549	3.131.883
EDI	746.476	646.006
Ganancia (pérdida)	313.065	405.801
Ganancia (pérdida) act. Oper.	191.041	241.974
Ganancia bruta	323.113	336.038
Gastos de administración	132.072	94.064
Ingresos actividades ordinarias	368.449	383.289
Intereses y reajustes	156.708	178.583

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	5,1	6,9
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	5,1	6,9
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	3,9%	2,1%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	313.065	405.801

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	89,1%	93,7%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	70,0%	69,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	78,1%	77,6%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	17,0%	14,3%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	24,3%	20,6%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	4,3%	5,3%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	8,95	8,7%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	5,2%	6,3%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	8,6%	10,5%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	8,6%	11,2%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	7,7%	9,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,7%	87,7%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación X
correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	271.386	238.575
Activos financieros a costo amortizado	(8)	466.522	492.038
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	657.601	708.524
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		1.395.509	1.439.137
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	4.837.665	5.275.758
Total de activos no corrientes		4.837.665	5.275.758
Total de activos		6.233.174	6.714.895

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	218.723	249.848
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		218.723	249.848
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		218.723	249.848
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	3.216.226	3.863.323
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.798.225	2.601.724
Patrimonio total		6.014.451	6.465.047
Total de patrimonio y pasivos		6.233.174	6.714.895

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	590.591	635.648
Costos de ventas	(13)	(65.333)	(71.760)
Ganancia bruta		525.258	563.888
Gastos de administración	(14)	(328.909)	(392.747)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(93.222)	(22.587)
Ingresos financieros	(16)	6.522	4.862
Resultados por unidades de reajuste	(17)	258.772	344.568
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		368.421	497.984
Ganancia (pérdida)		368.421	497.984
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		368.421	497.984
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		368.421	497.984

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2025		3.863.323	-	2.601.724	6.465.047	6.465.047
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		3.863.323	-	2.601.724	6.465.047	6.465.047
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	368.421	368.421	368.421
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	368.421	368.421	368.421
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(647.097)	-	(171.920)	(819.017)	(819.017)
Total de cambios en patrimonio		(647.097)	-	196.501	(450.596)	(450.596)
Saldo final período actual 31/12/2025		3.216.226	-	2.798.225	6.014.451	6.014.451

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		4.574.138	-	2.451.744	7.025.882	7.025.882
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		4.574.138	-	2.451.744	7.025.882	7.025.882
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	497.984	497.984	497.984
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	497.984	497.984	497.984
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(710.815)	-	(348.004)	(1.058.819)	(1.058.819)
Total de cambios en patrimonio		(710.815)	-	149.980	(560.835)	(560.835)
Saldo final período actual 31/12/2024		3.863.323	-	2.601.724	6.465.047	6.465.047

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Expresados en miles de pesos chilenos**

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2025	01/01/2024
		31/12/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.237.771	1.471.761
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(297.077)	(300.974)
Otros pagos por actividad de operación		(66.921)	(73.063)
Intereses recibidos		6.522	4.862
Otras entradas (salidas) de efectivo		(65)	(79)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		880.230	1.102.507
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(847.419)	(1.051.187)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(847.419)	(1.051.187)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		32.811	51.320
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		238.575	187.255
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	271.386	238.575

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación X tiene al 31 de diciembre de 2025, 255 contratos, de los cuales 151 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y 104 adquiridos a Prohogar S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación X de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "información financiera" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2026.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación X comprenden:

-Estados de situación financiera:

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El Estado de Situación Financiera intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

-El Estado de cambios en el Patrimonio intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP funcional y de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo intermedio se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado), y 31 de diciembre de 2024 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera intermedio un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera intermedio su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

(i) Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

(ii) Pronunciamientos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-Implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. La Sociedad está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA. con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la Sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA. realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA. continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la Sociedad con Afianza SpA. para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la Sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2025	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024
SSIFL10	Cerrada	8.333	9.333

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL10	18,84%	4,58%	3,01%	26,56%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la Sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA. realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA. (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el período de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

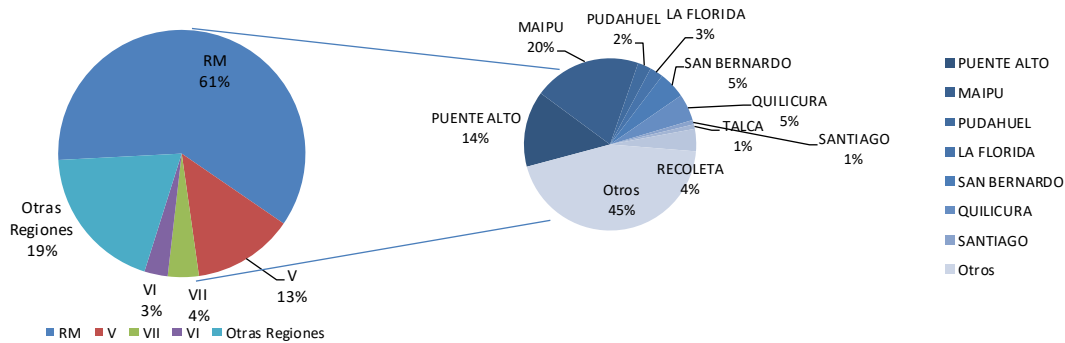
CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSI10



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (62% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 20% de la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	36.010	62.646
Pactos (1)	Peso chileno	235.376	162.299
Caja	Peso chileno	-	13.630
Total		271.386	238.575

(1) Los pactos al 31/12/2025 tienen una tasa de 0,36% a 30 días y al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	2.579.540	2.338.546
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(1.921.939)	(1.630.022)
Total deudores comerciales		657.601	708.524

Vencidas y no pagadas			
Cuotas por cobrar	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	135.618	144.651
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	109.454	115.290
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	188.966	195.571
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	1.492.544	1.184.850
Total		1.926.582	1.640.363

Por vencer			
Otras cuentas por cobrar	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	137.571	97.391
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	296.243	265.302
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	219.144	335.490
		652.958	698.183

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(1.630.022)	(1.274.354)
Movimiento del período	Peso chileno	(291.917)	(355.668)
Provisión al final del período		(1.921.939)	(1.630.022)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2025	Monto cartera al 31/12/2025 M\$	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$
Al día	143	-	149	-
1 a 30 días	18	400.075	25	440.313
31 a 60 días	10	262.766	11	394.113
61 a 90 días	5	86.454	15	439.176
91 a 120 días	6	242.615	6	209.290
121 a 150 días	3	25.393	4	161.410
151 a 180 días	2	35.785	6	240.597
181 a 210 días	4	111.236	3	75.389
211 a 250 días	2	91.770	5	178.448
Más de 250 días	62	4.077.229	60	3.280.045
Totales	255	5.333.323	284	5.418.781

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	116.990	124.309
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	117.476	123.610
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	232.056	244.119
Total		466.522	492.038

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	4.837.665	5.275.758
Total		4.837.665	5.275.758

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2025

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	466.522	489.619	956.141	-
Entre 1 y 5 períodos	1.741.355	1.525.822	-	3.267.177
Más de 5 períodos	3.096.310	1.025.793	-	4.122.103
Total	5.304.187	3.041.234	956.141	7.389.280

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	492.038	534.281	1.026.319	-
Entre 1 y 5 períodos	1.754.889	1.688.372	-	3.443.261
Más de 5 períodos	3.520.869	1.342.865	-	4.863.734
Total	5.767.796	3.565.518	1.026.319	8.306.995

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	16.195	17.802
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	186.249	214.720
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	16.279	16.846
Auditoría	Peso Chileno	-	480
Total		218.723	249.848

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio atribuible a los accionistas son las siguiente

31/12/2025	Participación por el aporte	Capital pagado
Participes		M\$
Fondo inversión privado 7	14,37%	462.168
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,62%	277.237
Sociedad anónima cerrada 6	8,62%	277.237
Sociedad anónima cerrada 15	8,05%	258.906
Persona natural 8	5,75%	184.933
Sociedad de responsabilidad limitada 6	5,46%	175.606
Sociedad anónima cerrada 17	3,74%	120.287
Persona natural 33	3,45%	110.960
Sociedad de responsabilidad limitada 13	2,87%	92.306
Sociedad de responsabilidad limitada 63	2,87%	92.306
Sociedad anónima cerrada 19	2,87%	92.306
Sociedad de responsabilidad limitada 57	2,50%	80.406
Sociedad anónima cerrada 16	2,30%	73.973
Persona natural 28	2,01%	64.646
Persona natural 36	1,44%	46.314
Sociedad de responsabilidad limitada 54	1,44%	46.314
Sociedad de responsabilidad limitada 60	1,44%	46.314
Persona Jurídica de Derecho Privado 3	1,44%	46.314
Sociedad de responsabilidad limitada 46	1,44%	46.314
Sociedad por acciones 9	1,44%	46.314
Persona natural 27	1,15%	36.987
Persona natural 10	1,15%	36.987
Persona natural 32	1,15%	36.987
Sociedad de responsabilidad limitada 48	1,15%	36.987
Sociedad de responsabilidad limitada 59	1,15%	36.987
Sociedad por acciones 8	1,15%	36.987
Sociedad de responsabilidad limitada 15	1,15%	36.987
Sociedad de responsabilidad limitada 61	1,15%	36.987
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	27.981
Persona natural 30	0,86%	27.660
Persona natural 34	0,86%	27.660
Persona natural 35	0,86%	27.660
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,86%	27.660
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,86%	27.660
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,86%	27.660
Sociedad por acciones 11	0,57%	18.332
Persona natural 31	0,57%	18.332
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,57%	18.332
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,57%	18.332
Persona natural 51	0,22%	7.076
Persona natural 50	0,15%	4.824
Total	100,00%	3.216.226
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(647.097)
Saldo al inicio 2024		3.863.323

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2024 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Fondo inversión privado 7	14,37%	555.160
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,62%	333.018
Sociedad anónima cerrada 6	8,62%	333.018
Sociedad anónima cerrada 15	8,05%	310.998
Persona natural 8	5,75%	222.141
Sociedad de responsabilidad limitada 6	5,46%	210.937
Sociedad anónima cerrada 17	3,74%	144.488
Persona natural 33	3,45%	133.285
Sociedad de responsabilidad limitada 13	2,87%	110.877
Sociedad de responsabilidad limitada 63	2,87%	110.877
Sociedad anónima cerrada 19	2,87%	110.877
Sociedad de responsabilidad limitada 57	2,50%	96.583
Sociedad anónima cerrada 16	2,30%	88.856
Persona natural 28	2,01%	77.653
Persona natural 36	1,44%	55.632
Sociedad de responsabilidad limitada 54	1,44%	55.632
Sociedad de responsabilidad limitada 60	1,44%	55.632
Persona Jurídica de Derecho Privado 3	1,44%	55.632
Sociedad de responsabilidad limitada 46	1,44%	55.632
Sociedad por acciones 9	1,44%	55.632
Persona natural 27	1,15%	44.428
Persona natural 10	1,15%	44.428
Persona natural 32	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 48	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 59	1,15%	44.428
Sociedad por acciones 8	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 15	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 61	1,15%	44.428
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	33.611
Persona natural 30	0,86%	33.225
Persona natural 34	0,86%	33.225
Persona natural 35	0,86%	33.225
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,86%	33.225
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,86%	33.225
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,86%	33.225
Sociedad por acciones 11	0,57%	22.021
Persona natural 31	0,57%	22.021
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,57%	22.021
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,57%	22.021
Persona natural 51	0,22%	8.499
Persona natural 50	0,15%	5.795
Total	100,00%	3.863.323

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

Concepto	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Utilidad acumulada	2.601.724	2.451.744
Utilidad del ejercicio	368.421	497.984
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(171.920)	(348.004)
Total	2.798.225	2.601.724

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Intereses leasing	560.796	621.773
Intereses penales	29.795	13.875
Totales	590.591	635.648

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Gasto gestora	(65.333)	(71.760)
Totales	(65.333)	(71.760)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Asesorías	(31.671)	(32.623)
Auditoría	(1.979)	(1.908)
Deterioro	(291.918)	(355.668)
Legales	(3.341)	(2.548)
Totales	(328.909)	(392.747)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS / GASTOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2025 31/12/2025 M\$	01/01/2024 31/12/2024 M\$
Otros ingresos	-	17.835
Otros gastos	(93.222)	(40.422)
Totales	(93.222)	(22.587)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Utilidad pactos	6.522	4.862
Totales	6.522	4.862

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2025	01/01/2024
	31/12/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Reajuste por UF Leasing	258.772	344.568
Totales	258.772	344.568

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación X no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta en participación X no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación X desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	1.395.509	1.439.137
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	4.837.665	5.275.758
Totales	6.233.174	6.714.895
	31/12/2025	31/12/2024
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	218.723	249.848
Patrimonio	6.014.451	6.465.047
Totales	6.233.174	6.714.895

	31/12/2025	31/12/2024
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.665.742	6.211.018
Cartera leasing bruta	7.587.681	7.841.040
Cartera morosa	5.333.323	5.418.781
EDI	1.921.939	1.630.022
Ganancia (pérdida)	368.421	497.984
Ganancia (pérdida) act. Oper.	196.349	171.141
Ganancia bruta	525.258	563.888
Gastos de administración	328.909	392.747
Ingresos actividades ordinarias	590.591	635.648
Intereses y reajustes	265.244	349.430

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	6,4	5,8
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	6,4	5,8
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	3,6%	3,9%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	368.421	497.984

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2025	31/12/2024
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	90,9%	92,5%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	70,3%	69,1%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	88,7%	83,8%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	25,3%	20,8%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	36,0%	30,1%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS	-	-
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	4,7%	5,6%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,3%	9,1%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	3,5%	2,8%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	6,5%	8,0%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	6,5%	8,3%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	5,9%	7,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,9%	88,7%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	33,2%	26,9%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2026 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.