



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Análisis Razonado al 31 de diciembre de 2025

Resumen ejecutivo

Principales hitos del semestre

El segundo semestre del año se vio marcado principalmente por una disminución en las vacancias del mercado de oficinas, tanto para el Fondo como el mercado en general, lo que se reflejó, para los activos del Fondo, en una alta tasa de renovación de contratos del año y una importante gestión en nuevos arriendos.

Por otra parte, el Fondo ha reducido su deuda y ha renegociado sus vencimientos de pasivos para todo el año 2026.

Vacancia de activos del Fondo

La vacancia total de los activos administrados del Fondo disminuyó de 4,5% al cierre de 2024 a 3,4% al 31 de diciembre de 2025. La vacancia de oficinas cayó de un 14,1%, al cierre del 2024, a un 12,0% en el mismo período. La principal vacancia de oficinas se da en la zona Estoril/Las Condes. Por otra parte, la vacancia en parques logísticos cerró en 0,3% a diciembre de 2025.

Financiamiento

Luego de haber extendido el crédito por MUF 1.000 en septiembre, correspondiente a la filial Rentas Magdalena, el Fondo acordó el refinanciamiento del crédito por MUF 3.500 originalmente contratado en 2020 para financiar la adquisición del 30% de las acciones de BFC, extendiendo el plazo en dos tramos, uno por MUF 500 a corto plazo y el saldo a largo plazo.

Gestión de Arriendos

Se logró una tasa de retención del 91% en los vencimientos de oficinas del año. Esto evidencia la alta resiliencia de nuestros activos y la fuerte fidelización de nuestros arrendatarios frente a un mercado competitivo. Durante el cuarto trimestre de 2025 se firmaron 19 contratos nuevos de oficinas y locales, por un total de 17.262 m², equivalentes a un 34% de la superficie disponible al cierre del año 2025.

Valorización de Activos

Durante el cuarto trimestre se revalorizó el 12% de la cartera del Fondo, proceso que generó una plusvalía neta de MUF 11 en el subconjunto de propiedades. A nivel total, el proceso anual de tasaciones 2025 arrojó una plusvalía total de MUF 746, explicada principalmente por el ajuste de valorización de los activos correspondientes a Parques Industriales, de dos naves nuevas que se recibieron en el ejercicio

Resumen ejecutivo

Principales antecedentes

Tamaño



UF 40 millones en propiedades Inmobiliarias bajo administración y UF 33 millones de valor proporcional para el Fondo.

Activos Prime



58% de los ingresos provienen de Parques Logísticos un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios.

Nivel de Deuda



Loan to Value de un 41% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado.

Flujo



UF 2,25 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las sociedades, que son las dueñas de las propiedades.

Dividendos



UF 984.041 en dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2025 considerando la UF de cada reparto, lo que entrega a los aportantes un flujo de caja frecuente y sostenido.

Dividend Yield



Retorno de dividendos de 8,7% (nominal) sobre el precio de mercado de la cuota al 31 de diciembre de 2024.

*El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendos, como por la cobertura natural a la inflación al estar **todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento y la estabilidad de sus flujos.***

Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas.



1

*Situación
financiera*

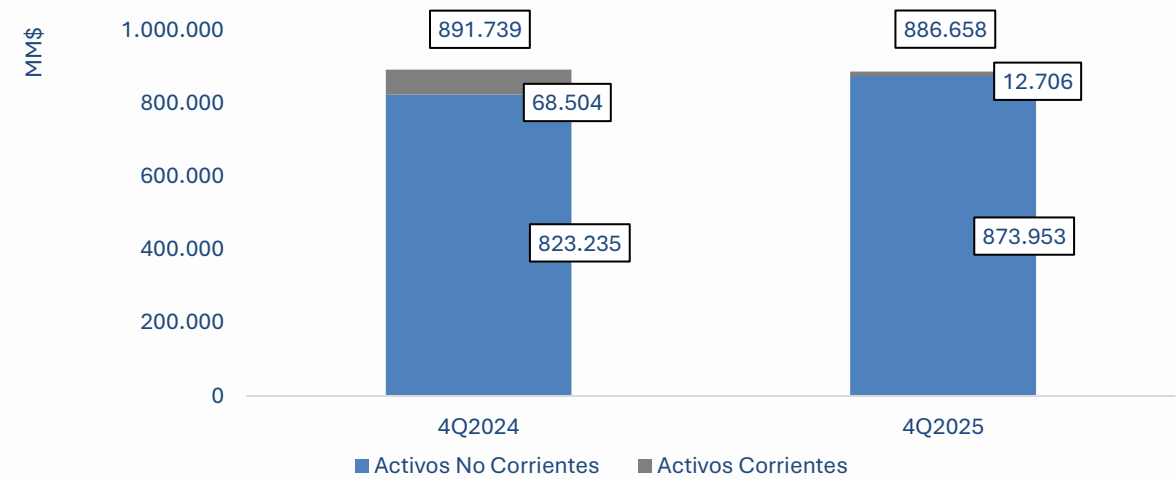


INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Análisis de las cifras

Análisis del balance

Activos

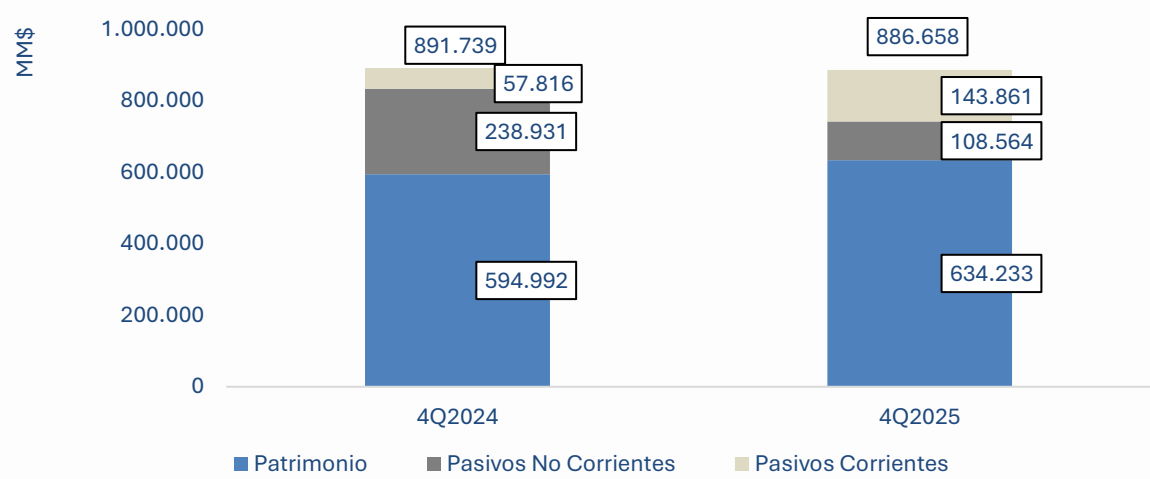


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (M\$ 886.658), un 99% (M\$ 873.953) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (M\$ 12.706).

La disminución en los Activos Totales se explica principalmente por

- El pago del bono BINDE-G (MM\$ 53.051) a fines de enero del 2025, lo que explica la baja en los activos corrientes.
- El aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto de ambas etapas, afectado positivamente por la plusvalía reconocida en la nave 3 de Lo Boza 422 ocurrido en Bodenor Flexcenter.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2025 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 39.242 desde MM\$ 594.992 a MM\$ 634.233**, lo cual se explica principalmente por:

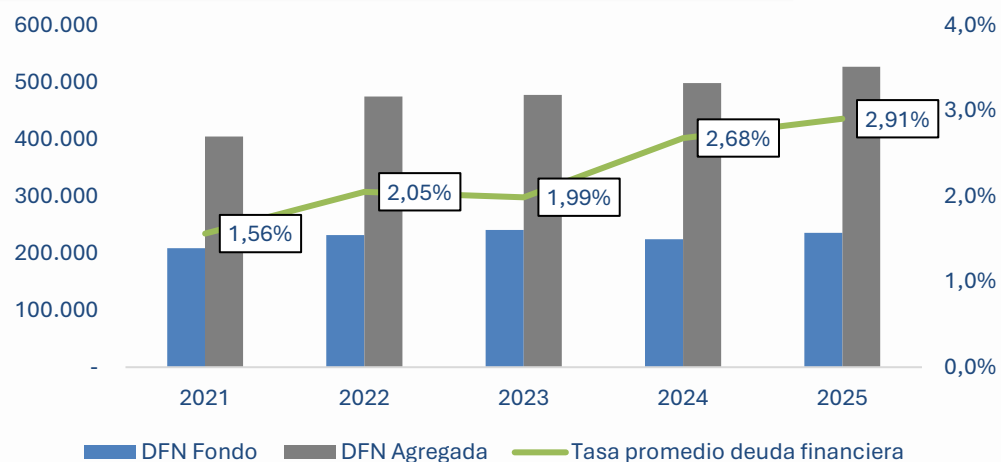
El resultado del período de	MM\$	75.414
Los aportes de capital del período	MM\$	0
Otras reservas y resultados acumulados	MM\$	7.543
Los repartos de dividendos por	MM\$	(36.028)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo (**\$13** por cuota), junio (**\$13** por cuota), septiembre (**\$17** por cuota), diciembre (**\$17** por cuota) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2024) por **\$64 por cuota** que fue pagado el 30 de abril de 2025.

Análisis de las cifras

Análisis del pasivo

Leverage financiero (Millones de pesos)

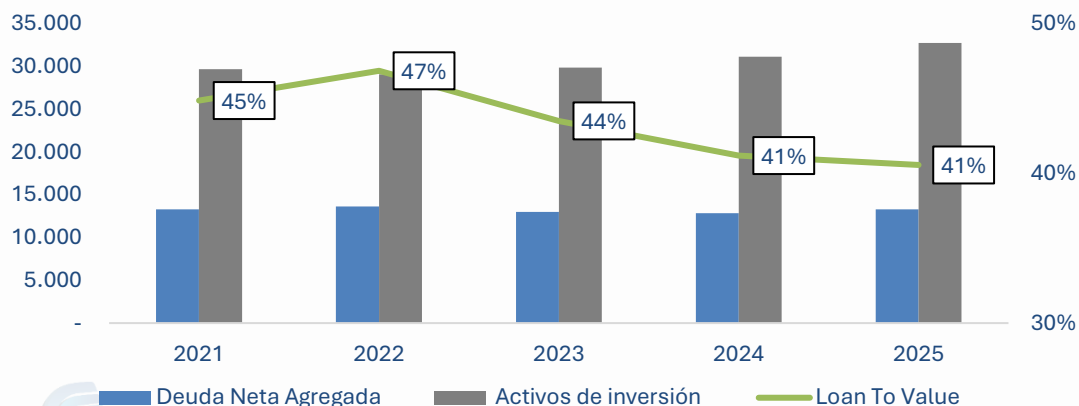


El leverage financiero del Fondo (pasivos financieros netos sobre patrimonio) llega al 37%.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales, llega al 83%.

La tasa de interés promedio ponderada incluye los nuevos refinanciamientos, que fueron negociados a las tasas vigentes actualmente en el mercado.

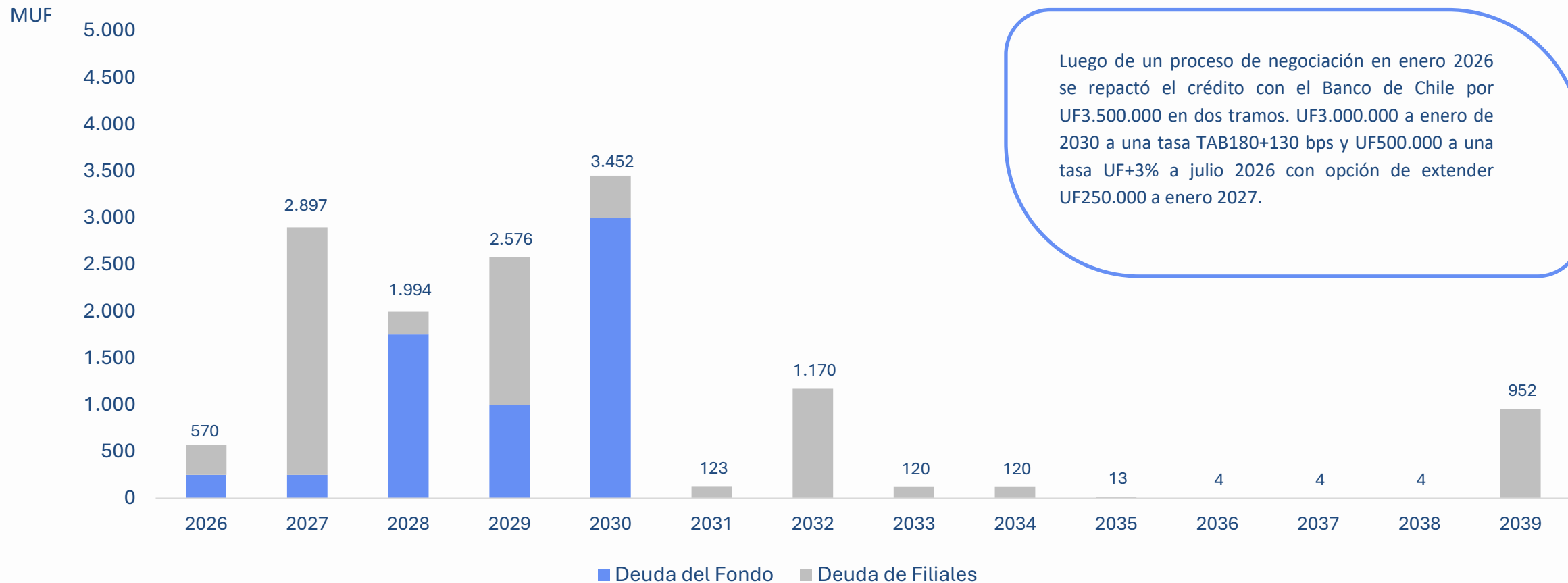
Loan to Value (Millones de pesos)



El Loan to Value, es decir, el total de deudas netas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del mismo se cae de un 41,2% a un 40,6%, donde nuestra sólida base de activos reales respalda casi 2,5 veces la deuda total.

Análisis de las cifras

Perfil de vencimientos de la deuda



Análisis de las cifras

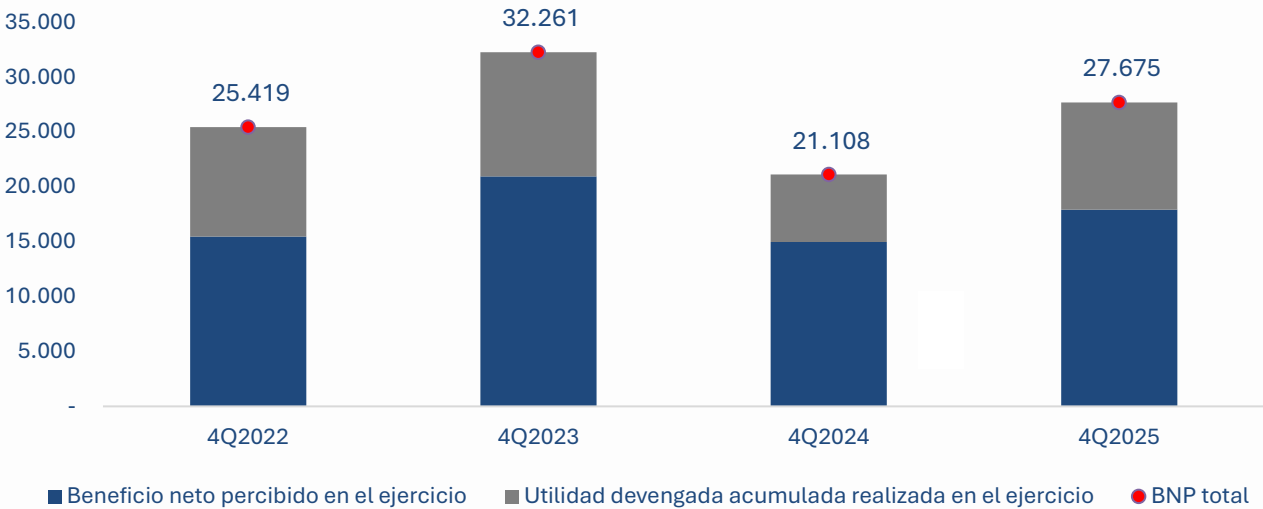
Resultados del período

El resultado del **Fondo aumentó un 33%** respecto del año 2024 obteniendo una utilidad de MM\$ 75.414 a diciembre de 2025 vs MM\$ 56.861 a diciembre del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, es MM\$ 27.675 al mes de diciembre del año 2025, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del período.

Si observamos la capacidad de generación de caja del fondo, es decir la suma de intereses percibidos (a), dividendos percibidos en el ejercicio (b) y los gastos del fondo (d), se aprecia gran similitud entre los flujos del año 2025 y 2024 (MM\$ 37.726 en 2025 y MM\$ 38.109 en 2024).

Respecto de los gastos, la principal diferencia con el año anterior es el mayor gasto financiero por el aumento de las tasas de interés de mercado.



	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Diferencia YtD
Resultados del Fondo(MM\$)	2025	2024	
INGRESOS DEL FONDO	85.990	65.874	20.116
Intereses (a)	20.684	23.052	(2.368)
Reajustes	5.660	6.806	(1.146)
Otros Ingresos	134	463	(329)
Resultado Sociedades	59.513	35.553	23.960
- Distribuido al Fondo (b)	17.842	17.940	(98)
- Utilidad Devengada	51.722	34.614	17.108
- Pérdida Devengada (c)	(10.051)	(17.001)	6.950
GASTOS DEL FONDO (d)	(10.576)	(9.013)	(1.563)
Gastos de la operación	(4.754)	(4.379)	(375)
Gastos Financieros	(5.822)	(4.634)	(1.188)
TOTAL	75.414	56.861	18.553
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	17.899	14.978	2.921
BNP ejercicios anteriores	9.776	6.130	3.646
BNP total	27.675	21.108	6.567
Generación de caja	37.726	38.109	(383)

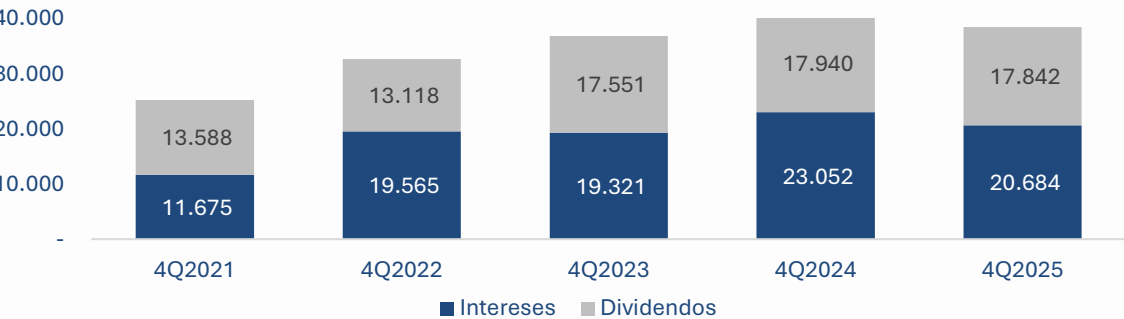
El “BNP ejercicios anteriores” corresponde a dividendos distribuidos por filiales, correspondientes a utilidades de ejercicios anteriores.

Generación de Caja = (a) + (b) + (d) + BNP Ejercicios anteriores

Análisis de las cifras

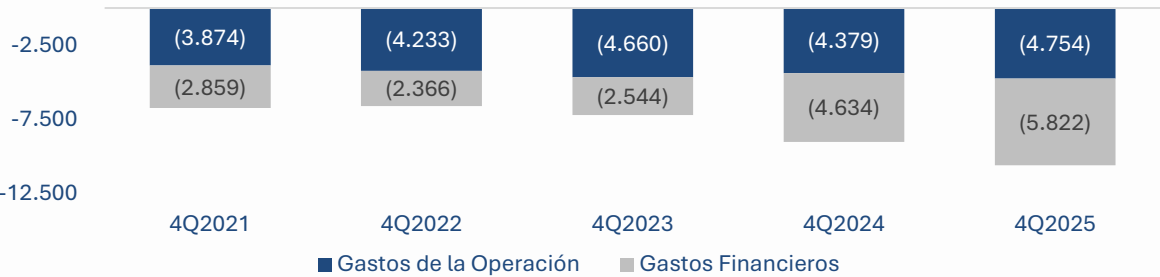
Estado de variación patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones (MM\$)



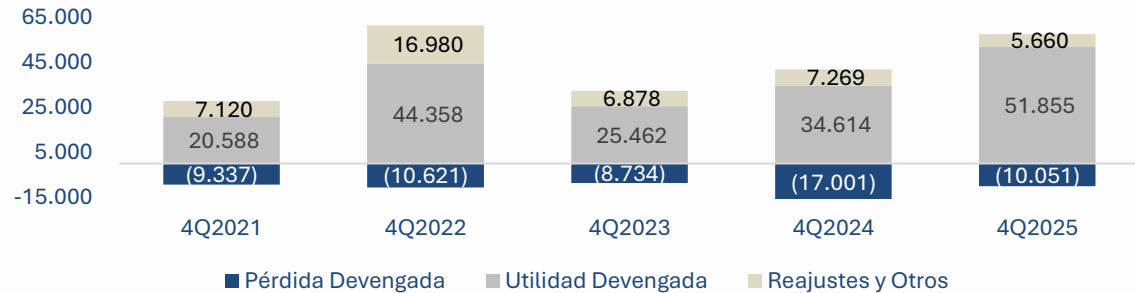
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **diciembre de 2025** alcanzó **MM\$ 38.526**, lo que significa una disminución de un 6% respecto al mismo período del año anterior.

Gastos del Fondo (MM\$)



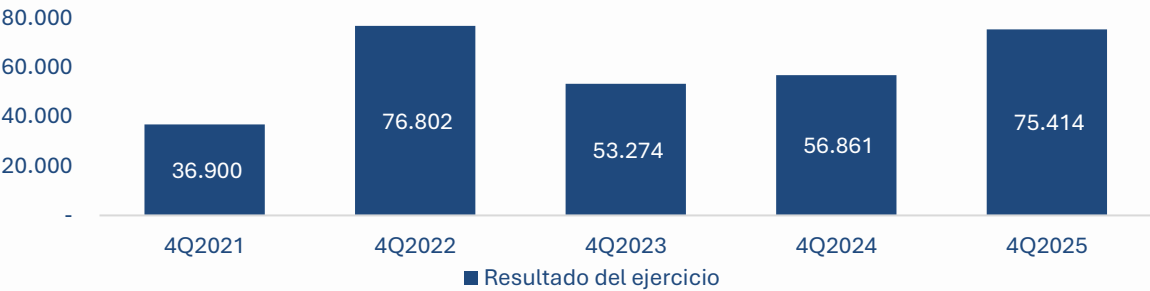
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 10.576, siendo un 17% mayores a los gastos acumulados a diciembre del año 2024, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K, colocados a mediados de 2024. Estos fondos se usaron para el refinanciamiento de los bonos series F y G, que actualmente se encuentran pagados.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones (MM\$)



El resultado devengado del Fondo creció en un 91% con respecto al año anterior, principalmente por la revalorización a mercado del desarrollo Lo Boza 422 en Bodenor Flexcenter, y menores pérdidas devengadas de otras filiales.

Resultado del Ejercicio (MM\$)



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al cierre del año 2025 aumentó un 33% respecto del año 2024.

Análisis de las cifras

Indicadores financieros

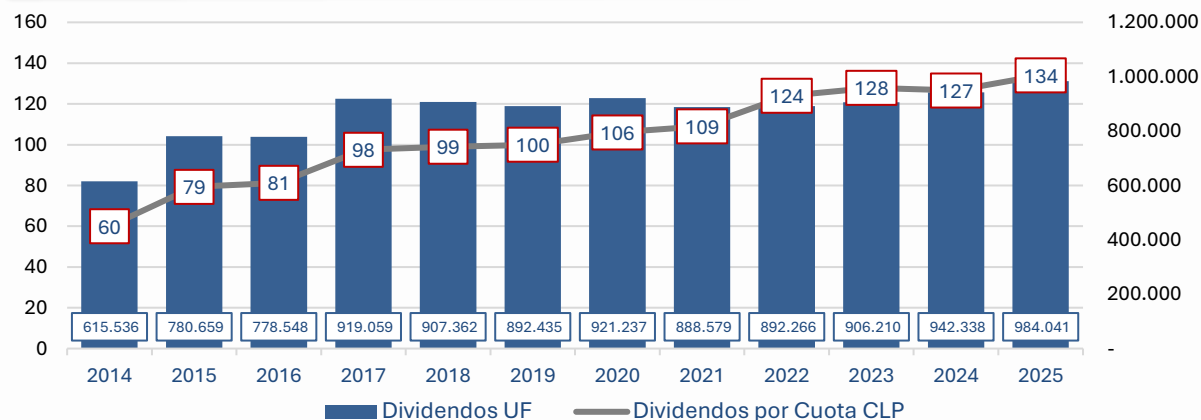
Indicador	Fórmula	Unidad	dic-25	dic-24
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	39,8	49,9
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,09	1,18
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	57,0	19,5
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	43,0	80,5
Cuotas suscritas y pagadas	Cantidad	#	290.545.000	290.545.000
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.182,91	2.047,80
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	259,56	195,70
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	61,6	51,6
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	3,5	3,1
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	124	120,5
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,1	5,9
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	12,4	10,0
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	8,6	6,6

2

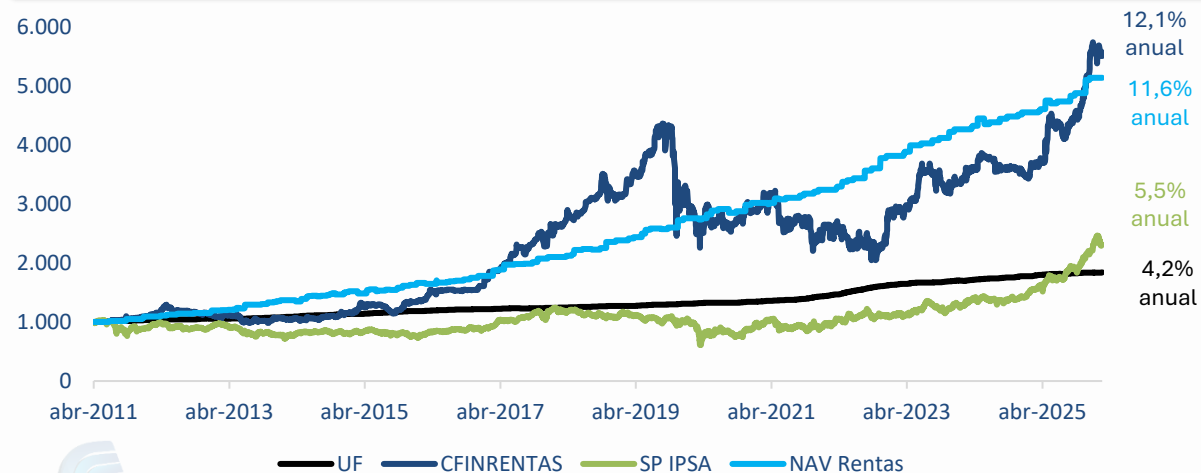
Información Bursátil

Dividendos y situación bursátil

Dividendos Repartidos con cargo al Año (Total UF y pesos por cuota)



Variación Cuota ajustada por dividendos 08 /abr/ 11 – 19 / mar /26

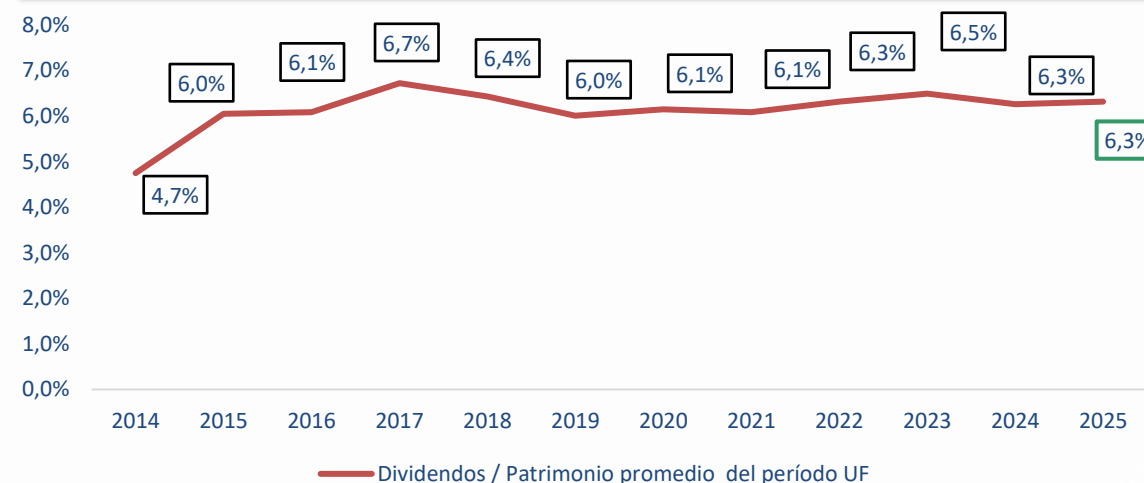


Los dividendos pagados con cargo al ejercicio **2025**, son de UF 984.041. Este monto considera los dividendos calculados a la UF del momento de cada distribución y la UF al 31 de diciembre para el definitivo.

El dividend yield sobre el patrimonio promedio en UF llega a 6,3% para el mes de **diciembre 2025** y se ha mantenido sobre el 6,0% desde el año 2015.

La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre el 8 de abril de 2011 y el **19 de marzo de 2026 es de un 11,6% compuesto anual**, mientras que la del valor de mercado ajustado por dividendos es de un **12,2% compuesto anual**, ambas con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 5,8% anual en el mismo período.

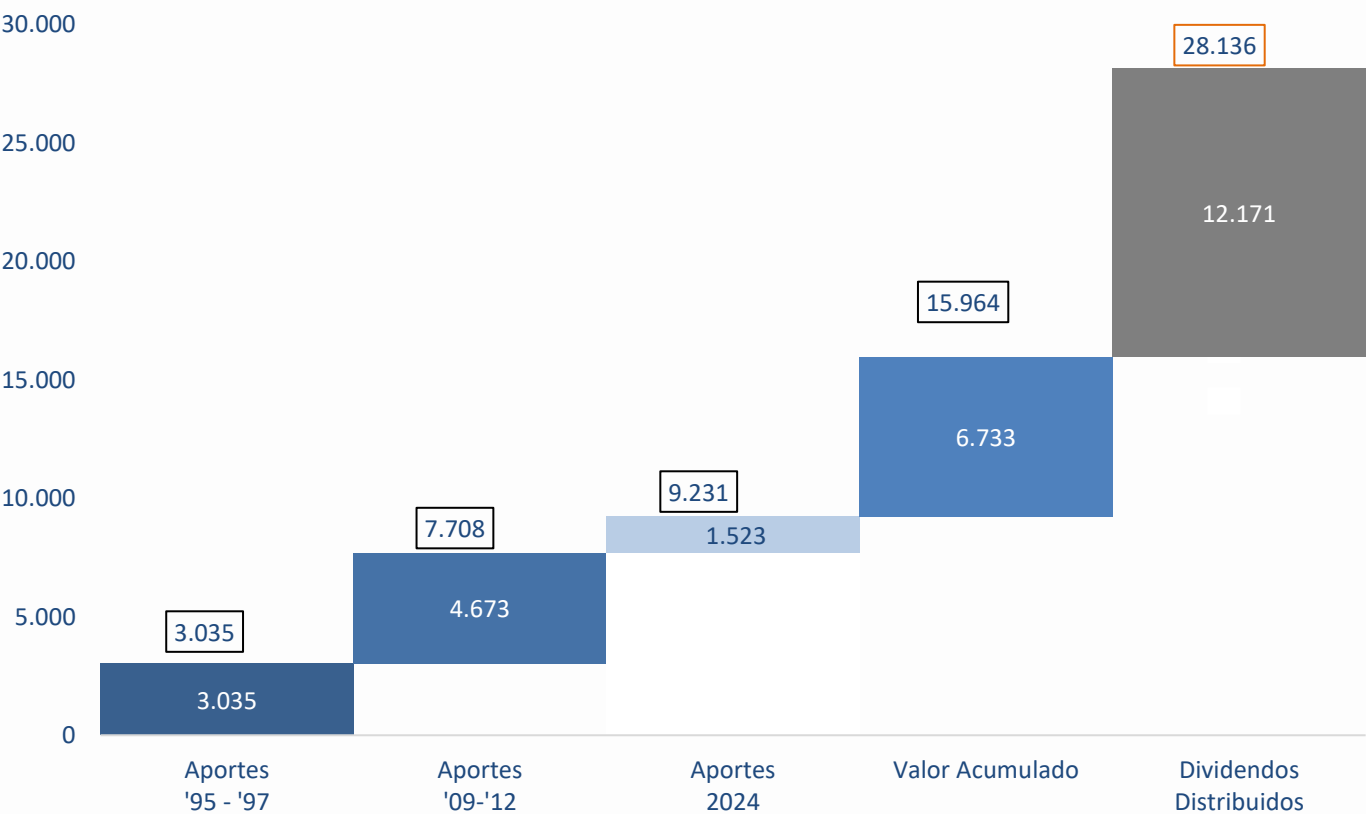
Dividendos en UF pagados durante el año sobre patrimonio promedio del período (en UF).



Situación bursátil y financiera

Generación de valor

Generación de Valor sobre los Aportes de Capital (MUF)



El Fondo ha distribuido desde el inicio en 1995, MUF 12.171 en Dividendos, sin incluir el dividendo definitivo 2025, lo que implica un múltiplo de **Distribuciones al Capital Pagado (DPI) ajustado por inflación de 1,32x** y un Valor Patrimonial Residual de MUF 15.956 lo cual equivale a un múltiplo de **Valor Residual sobre el Capital Pagado (RVPI) ajustado por inflación de 1,73x**.

Esto significa que los aportes en UF percibidos por el Fondo se han multiplicado **3,05x**.

La rentabilidad contable del Fondo (TIR) desde el inicio llega a **11,24% anual en pesos** al 31 de diciembre de 2025.

El Fondo ha logrado mantener un flujo de dividendos estable durante el tiempo para sus aportantes, incluso en épocas de altas vacancias y tasas de financiamiento altas, como el período post pandemia, gracias a la diversificación de clases de activos y perspectiva de sus inversiones inmobiliarias de largo plazo.

Situación bursátil y financiera

Rentabilidad de la cuota

	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	31/dic/24	31/dic/25
Valor libro (NAV)	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.183
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 120	\$ 124
Rentabilidad valor libro 12M	8,8%	17,2%	10,8%	6,3%	12,7%
Valor bolsa	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423	\$ 2.148
Dividend Yield (P. Inicial)	6,5%	8,4%	8,9%	8,2%	8,7%
Dividend Yield (P. Final)	7,9%	8,1%	8,4%	8,5%	5,8%
Rentabilidad valor bolsa 12M	- 11,9%	12,4%	15,0%	4,5%	59,7%
Presencia bursátil	70,0%	52,8%	73,3%	80,0%	73,3%
Razón bolsa / libro	0,76	0,71	0,72	0,69	0,98
TIR Nominal Contable 12M	9,0%	17,7%	11,2%	-4,0%	13,1%
TIR Real de Mercado 12M	- 17,7%	- 0,4%	10,4%	- 13,3%	57,2%

El valor de mercado de la cuota al **31 de diciembre de 2024** se encontraba en **\$1.422,54**, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **8,7%**. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al **31 de diciembre de 2025** para los últimos 12 meses, este llegó a un **5,8%**. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los **\$2.147,68** por cuota, lo que equivale a un descuento de un **1,6%** respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **12,7%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,06%** considerando el valor al **31 de diciembre de 2024**.

La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 31/12/24, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, y como valor final el NAV al 31/12/25 fue de **13,1%**.



3

*Cartera de
bienes raíces*



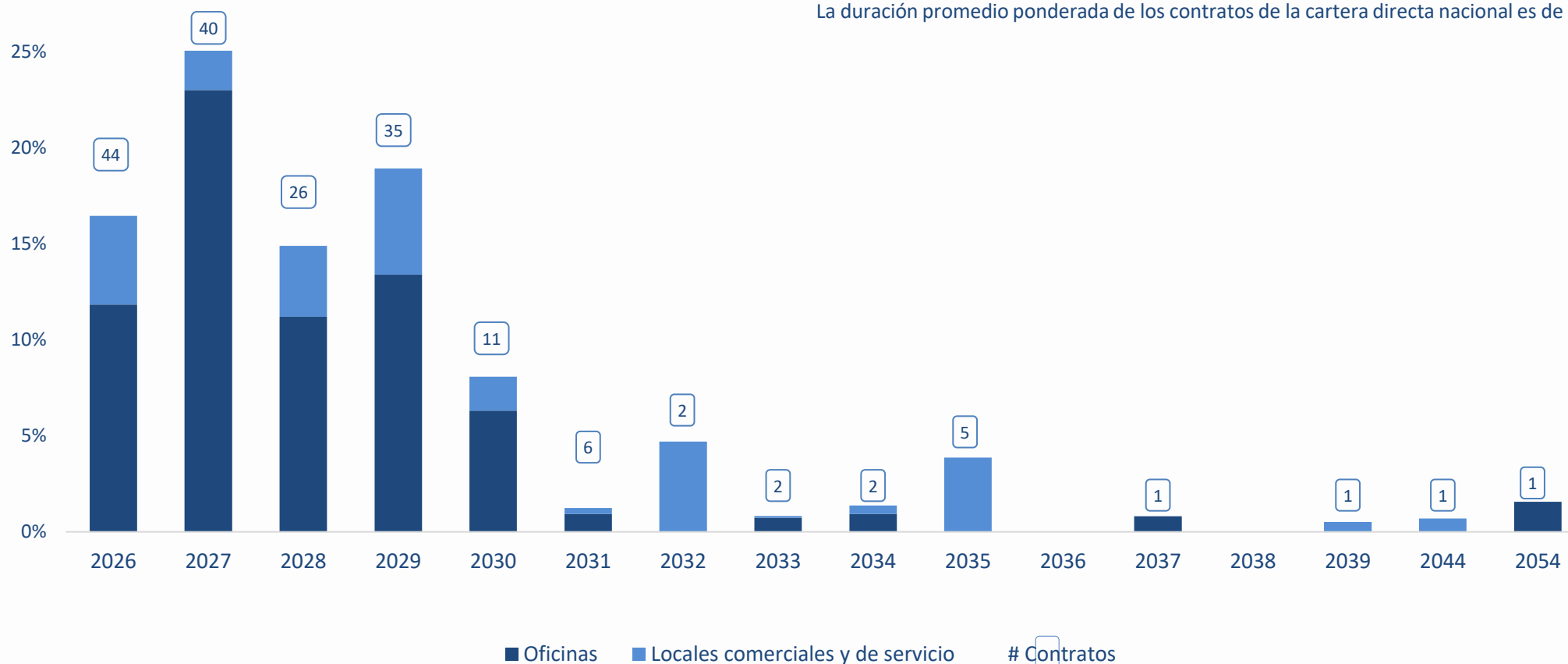
INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Análisis del riesgo de mercado

Perfil de vencimientos de arriendo — Cartera directa (Oficinas, locales y centros de servicios) (% de la renta mensual)

En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC, las que al 31 de diciembre de 2025 ascienden a MUF 80 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional es de 4,0 años.

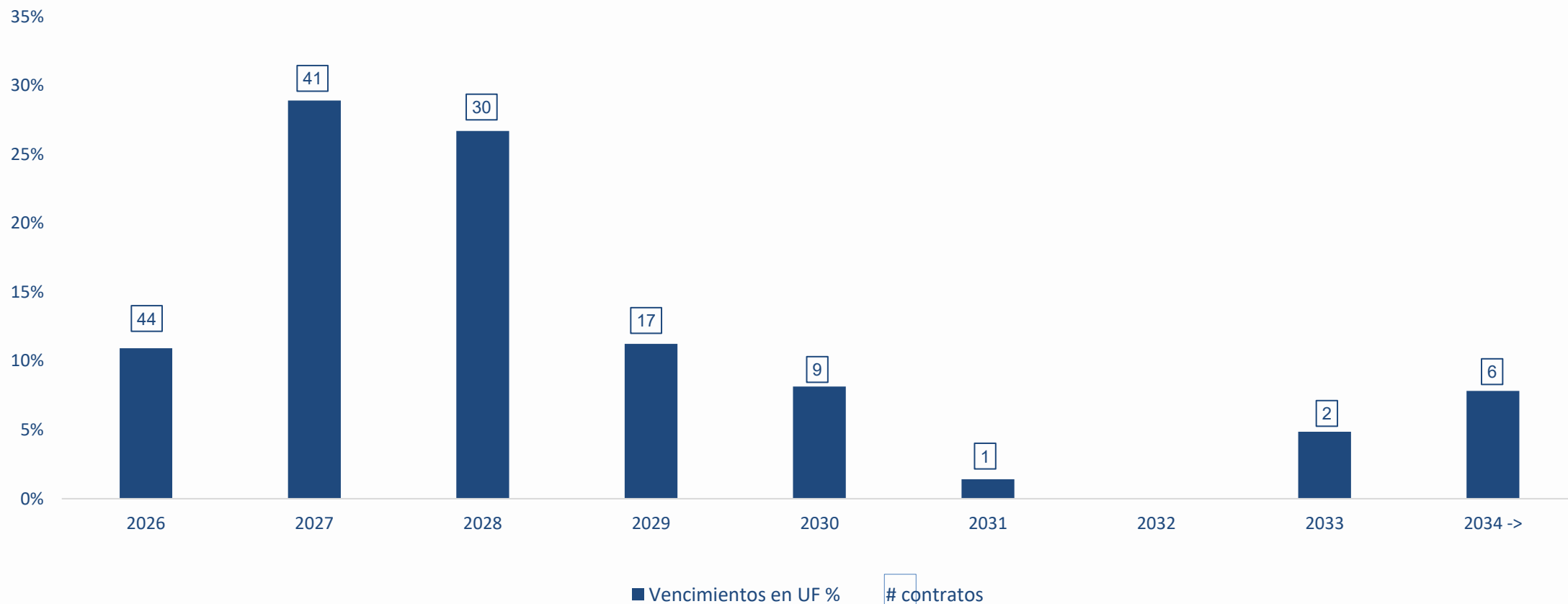


Análisis del riesgo de mercado

Perfil de vencimientos – BFC (Centros de distribución) (% de la renta mensual)

Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de **diciembre de 2025** ascienden a **MUF 146 aproximadamente**.

La cartera de BFC se compone de 150 contratos y su duración promedio es de 3,00 años.



Gestión de arriendos

2025 - 2026

NUEVOS ARRIENDOS 2025 - A DICIEMBRE



21 Contratos Cerrados **X** **8.473** m², equivalentes al **25%** de los m² vacantes al inicio del año



3 Contratos Cerrados **X** **426** m² equivalentes al **19%** de los m² vacantes al inicio del año

GESTIÓN DE VENCIMIENTOS 2025 - A DICIEMBRE



36 Contratos a renovar	X	41.320 m²	27 renovados	X	37.671 m²	91%	0 pendiente	X	0 m²	0%
-------------------------------	----------	------------------	---------------------	----------	------------------	------------	--------------------	----------	-------------	-----------



24 Contratos a renovar	X	11.958 m²	20 renovados	X	11.169 m²	93%	0 pendientes	X	0 m²	0%
-------------------------------	----------	------------------	---------------------	----------	------------------	------------	---------------------	----------	-------------	-----------

GESTIÓN DE VENCIMIENTOS 2026



37 Contratos a renovar	X	43.390 m²	19 renovados	X	30.880 m²	71%	14 pendiente	X	10.570 m²	24%
-------------------------------	----------	------------------	---------------------	----------	------------------	------------	---------------------	----------	------------------	------------



23 Contratos a renovar	X	8.135 m²	10 renovados	X	3.689 m²	45%	9 pendientes	X	3.765 m²	46%
-------------------------------	----------	-----------------	---------------------	----------	-----------------	------------	---------------------	----------	-----------------	------------

Análisis del riesgo de mercado

Tercera etapa de tasaciones

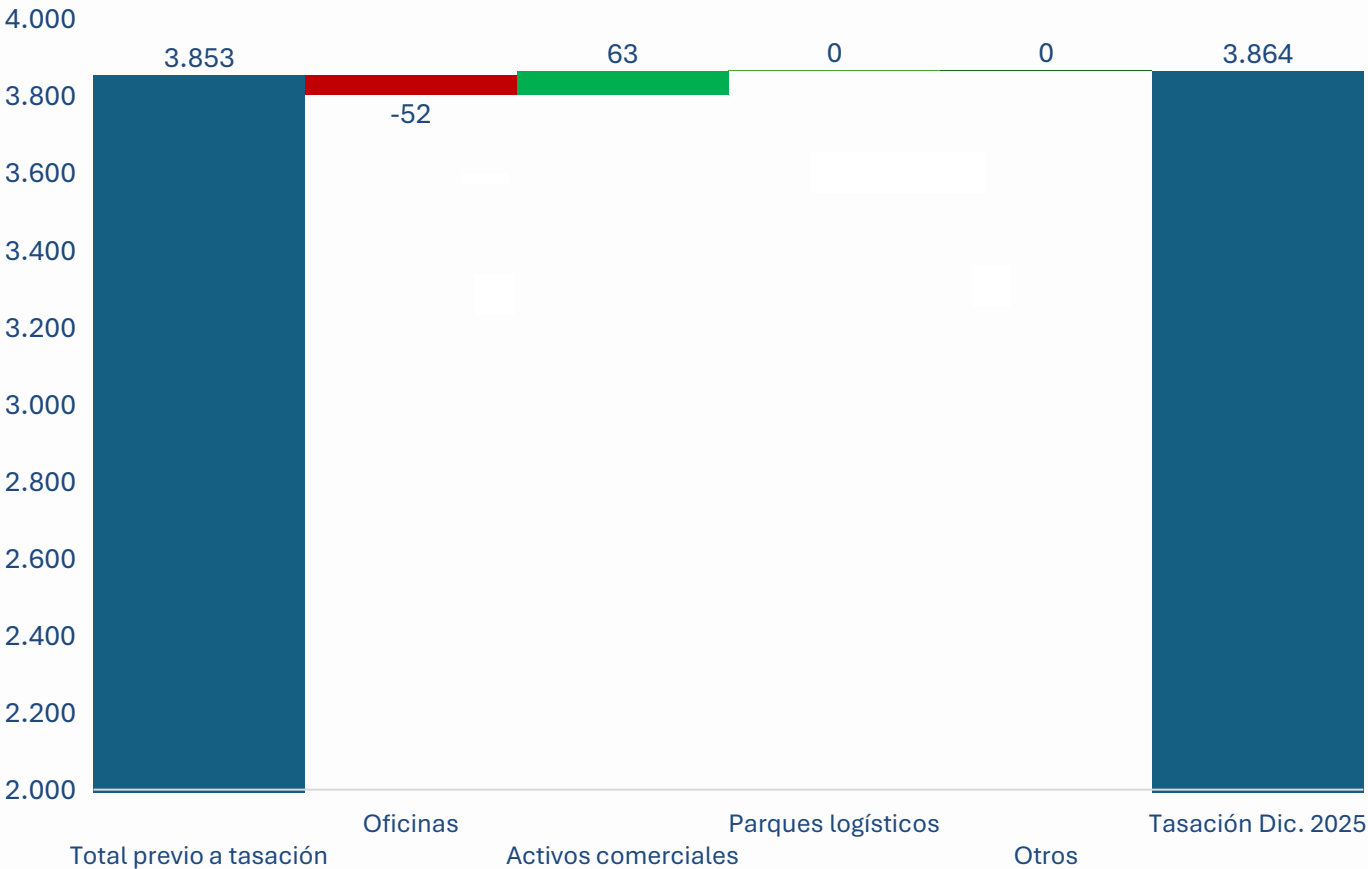
Para la publicación de la FECU correspondiente a diciembre se tasaron las propiedades de las filiales Rentas Inmobiliarias SpA y Rentas Bucarest.

Los activos tasados corresponden al 12% de la cartera de propiedades en Chile, equivalente a aproximadamente MUF 31.656 al cierre del año 2024. Se considera parte de la cartera inicial el valor de construcción de la nave 2 de Lo Boza 422.

Al cierre de diciembre, las tasaciones reflejaron una plusvalía neta de UF 11.165, equivalente a un alza de 0,29% respecto de la tasación anterior.

ETAPA 3	Total Previo a retasación	Tasación Dic-2025	UF/m² Dic - 2025	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	2.391.548	2.339.949	73,02	-51.599	-2,16%
Activos comerciales	1.461.501	1.524.265	99,71	62.764	4,29%
Parques logísticos	0	0	n/a	0	0,00%
Otros	0	0	n/a	0	0,00%
Total Etapa 2	3.853.049	3.864.214		11.165	0,29%

Evolución del valor de las propiedades tasadas en diciembre 2025 (miles de UF)



Análisis del riesgo de mercado

Proceso de tasaciones del año 2025

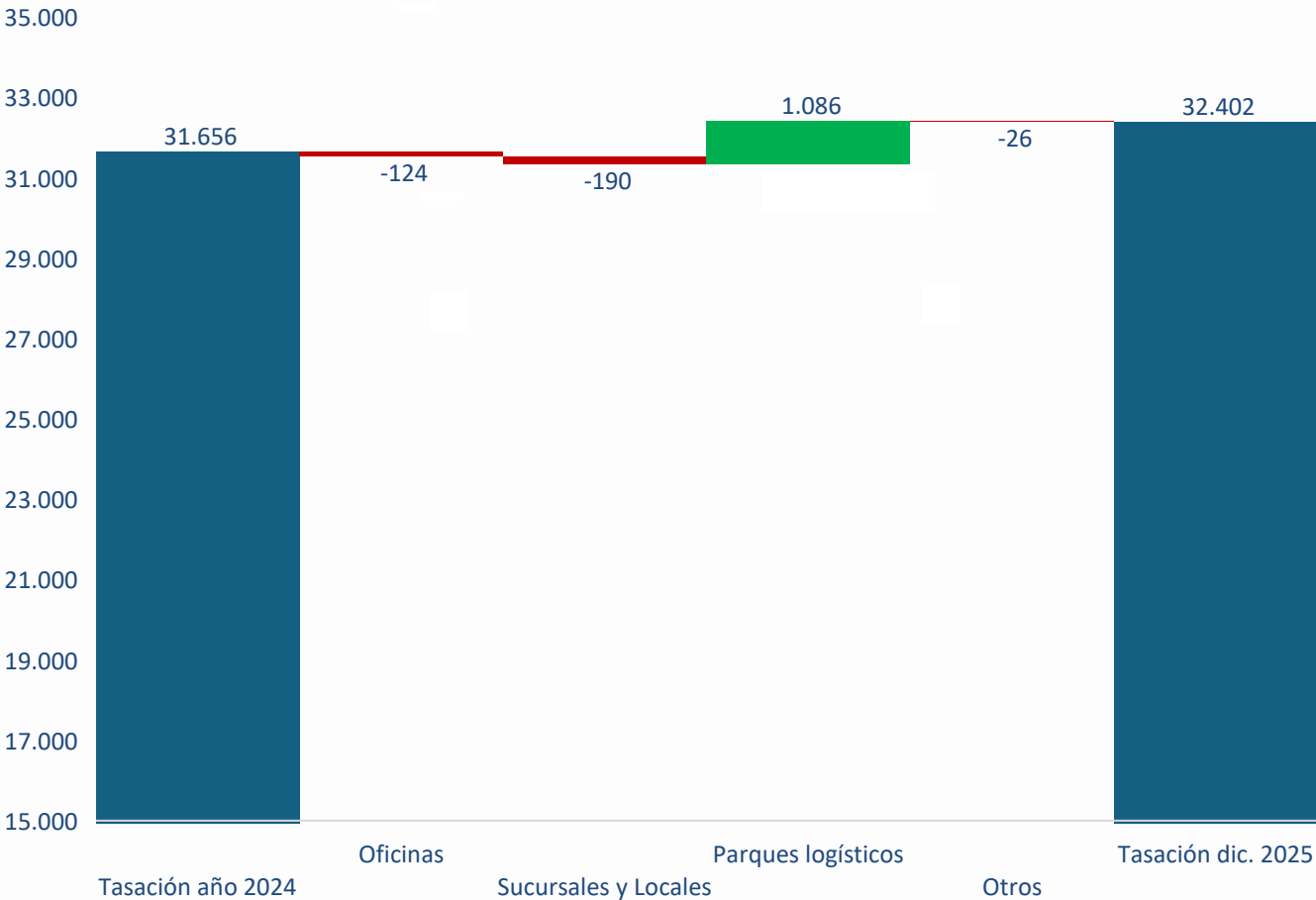
Para la publicación de la FECU correspondiente a diciembre se tasaron durante el año todas las propiedades de la cartera.

Esta equivalía a aproximadamente MUF 31.656 al cierre del año 2024. Se considera parte de la cartera inicial el valor de construcción de la nave 2 de Lo Boza 422.

Al cierre de diciembre, las tasaciones reflejaron una plusvalía neta de UF 745.713, equivalente a un alza de 2,36% respecto de la tasación anterior. El incremento se explica principalmente por la nave 3 de Lo Boza 422, que estaba registrada al costo de construcción y, al ser tasada por primera vez como activo en operación, reconoció íntegramente su revalorización como inmueble arrendado y operativo.

Año 2025	Tasación año 2024	Tasación año 2025	UF/m² Dic-2025	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	11.450.415	11.326.644	82,5	-123.771	-1,08%
Activos comerciales	4.097.898	3.908.112	73,5	-189.786	-4,63%
Parques logísticos	14.653.375	15.739.015	23,6	1.085.639	7,41%
Otros	1.454.681	1.428.312	n/a	-26.369	-1,81%
Total Tasaciones 2025	31.656.369	32.402.082		745.713	2,36%

Evolución del valor de las propiedades tasadas durante el año 2025 (miles de UF)



Análisis del riesgo de mercado

Diversificación de clientes



+200

Arrendatarios

+40%

Clasificación A- o superior

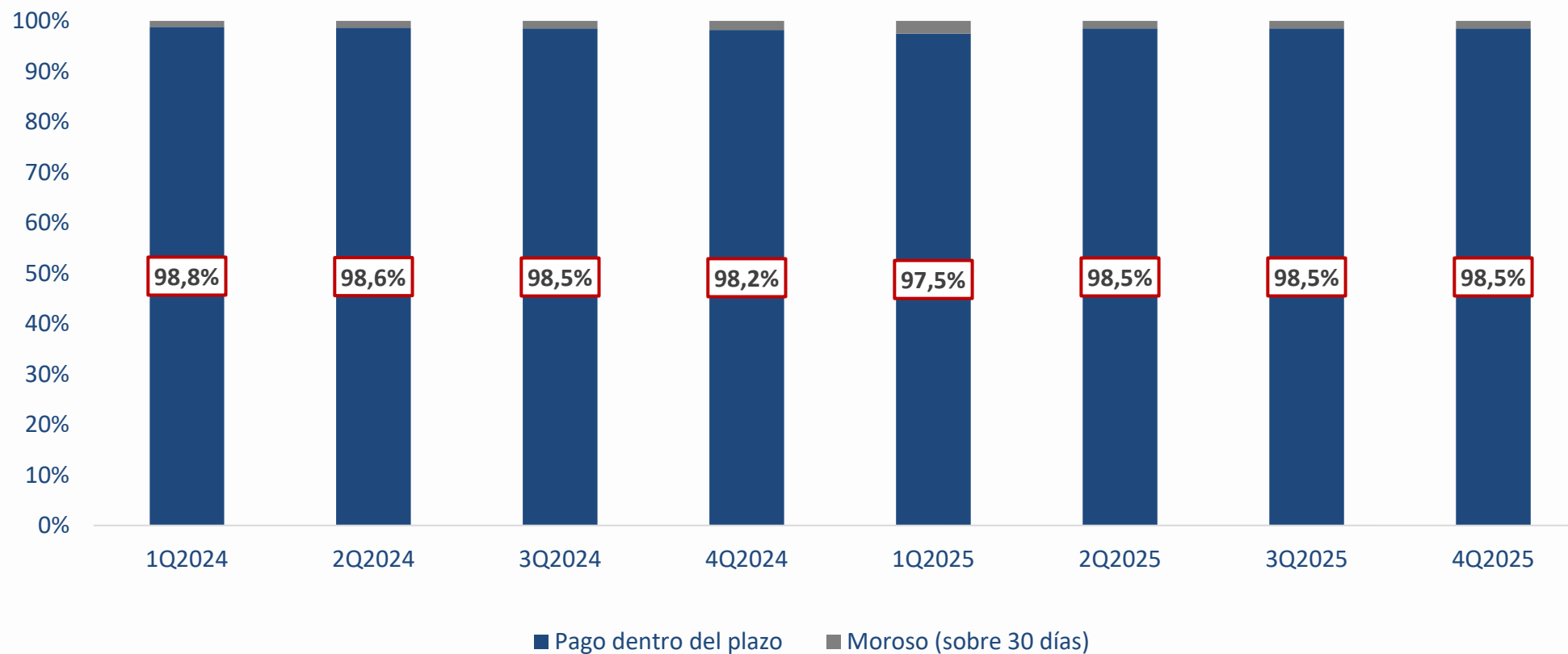
MUF 182

Renta proporcional mensual

Análisis del riesgo de mercado

Recaudación de rentas

Cartera de Oficinas y Locales con gran comportamiento de pago



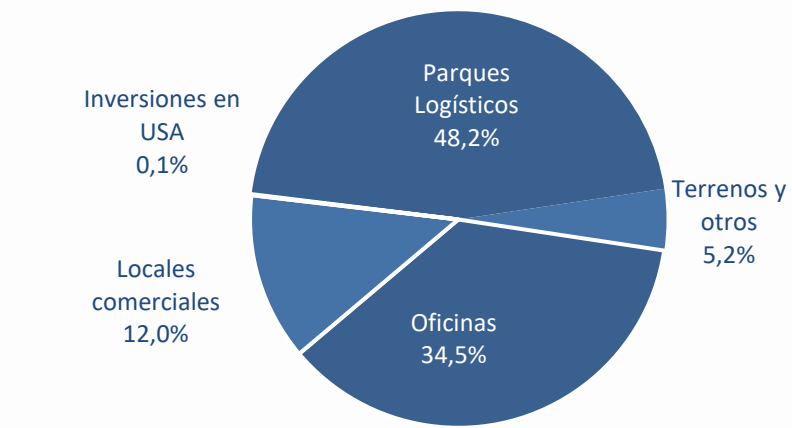
Para el cierre al 31 de diciembre de 2025 la morosidad para los últimos 12 meses de las oficinas y locales nacionales correspondía a 1,5% de las rentas netas de los últimos 12 meses vs. 1,8% al 31 de diciembre de 2024. (*)

Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A que cerró el año con un 0,03% de morosidad.

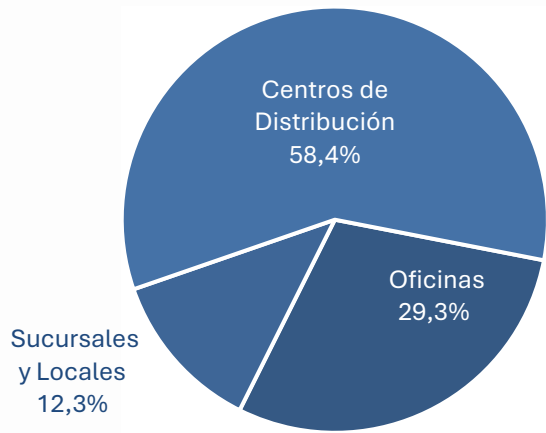
Análisis del riesgo de mercado

Diversificación por tipo de activo

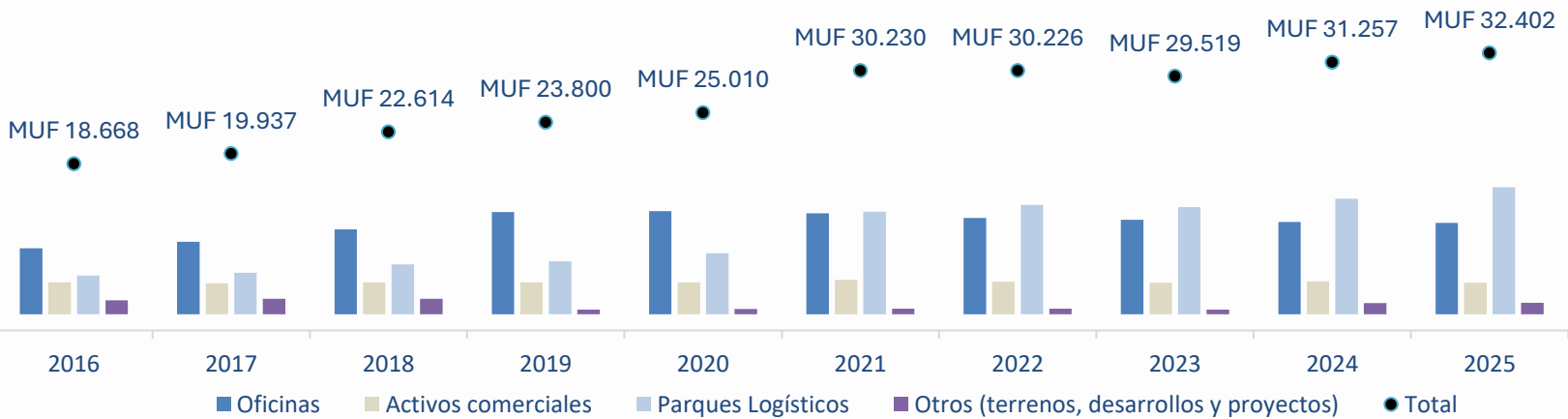
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones, superficies y rentabilidad, así como por condiciones normativas, que podrían tener diversos efectos en los activos del Fondo.



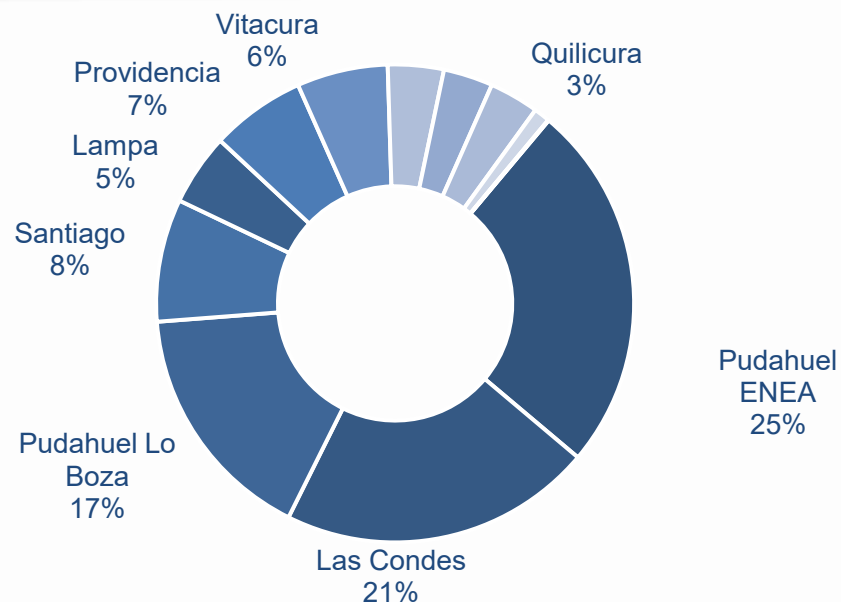
Luego de concretar el aumento de capital de BFC en 2021 los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70%. Esta clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aproximadamente un 5,2%⁽¹⁾, mientras que BFC cerró el mes de diciembre con un 0,3% de vacancia financiera.

(1) Informe de centros de bodegaje 2S 2025, CBRE

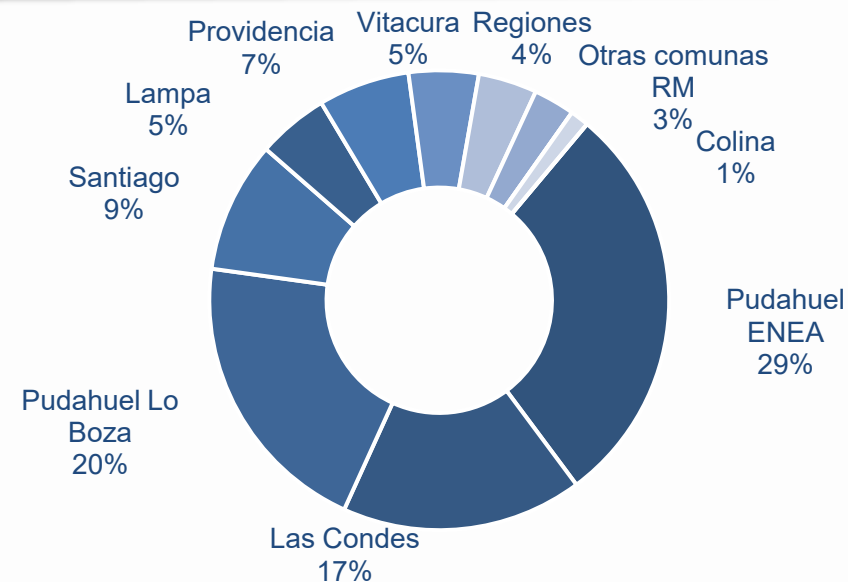
Análisis del riesgo de mercado

Distribución geográfica

Distribución geográfica por tasación de los activos - Cartera Total



Distribución geográfica por ingresos de los activos - Cartera Total



El Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel, como medida adicional para mitigar riesgos.

Como se observa en el gráfico, **un 42% del valor de la cartera se encuentra en la zona de Pudahuel (sectores de ENEA y Lo Boza)**, que corresponden a Parques Logísticos.

Por otra parte, **cerca de un tercio de los activos genera sus ingresos en comunas como Providencia, Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 8% de la cartera los genera en Santiago Centro.

Si se observa con más detalle dentro del sector oriente, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

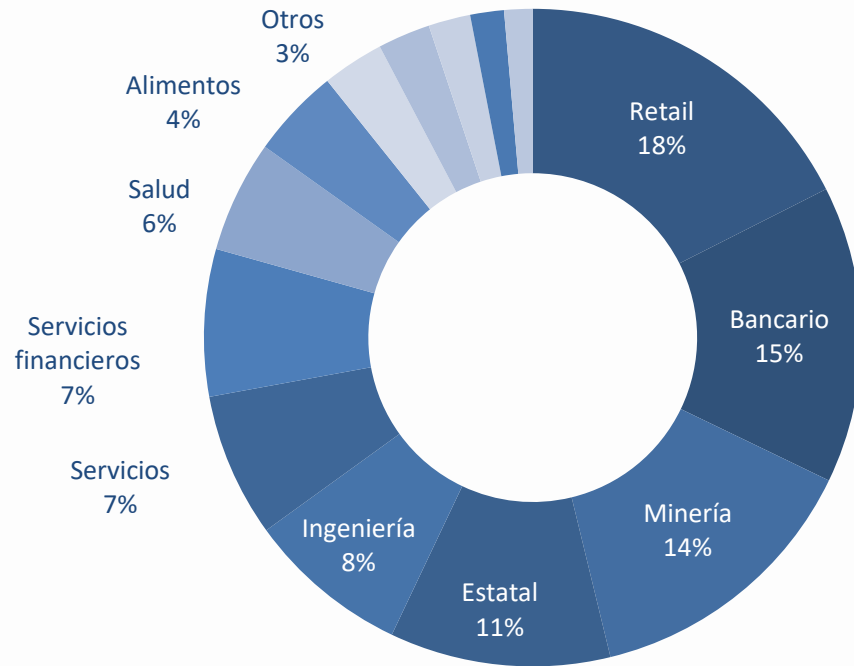
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

Análisis del riesgo de mercado

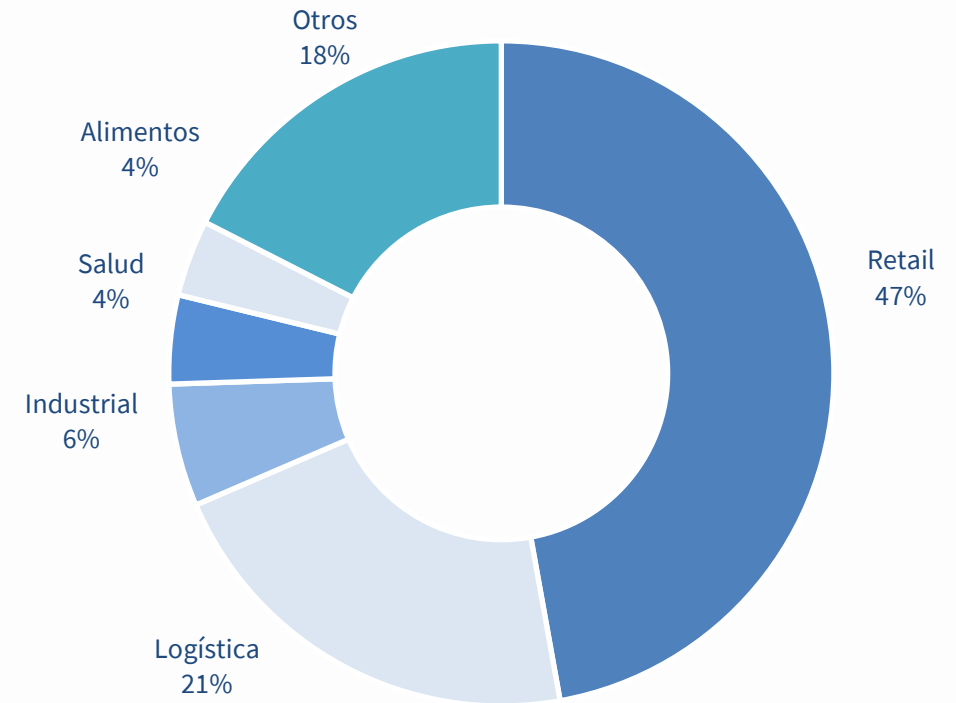
Diversificación por sector económico de arrendatarios

Criterio de renta

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

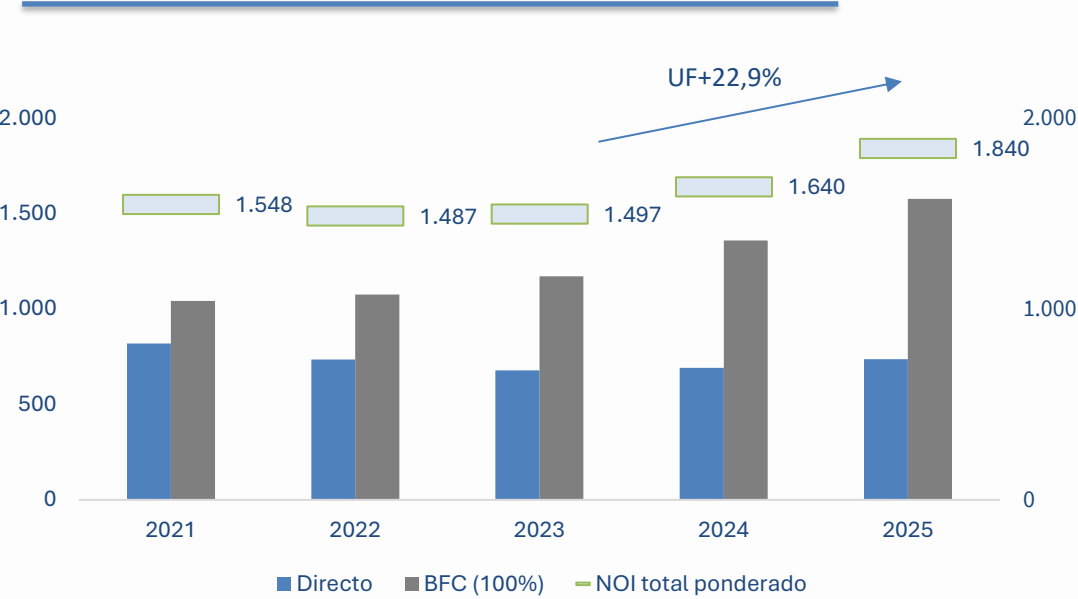


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor Flexcenter.

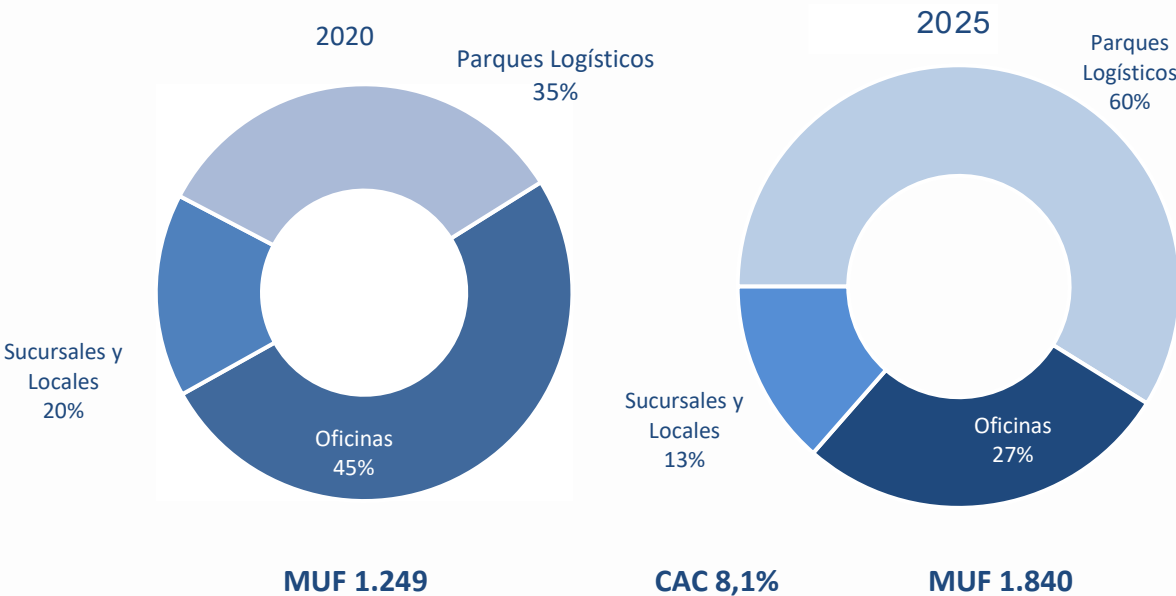
Análisis del riesgo de mercado

NOI cartera directa y BFC

NOI en miles de UF generado por la cartera directa y BFC



Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 2020 – 2025



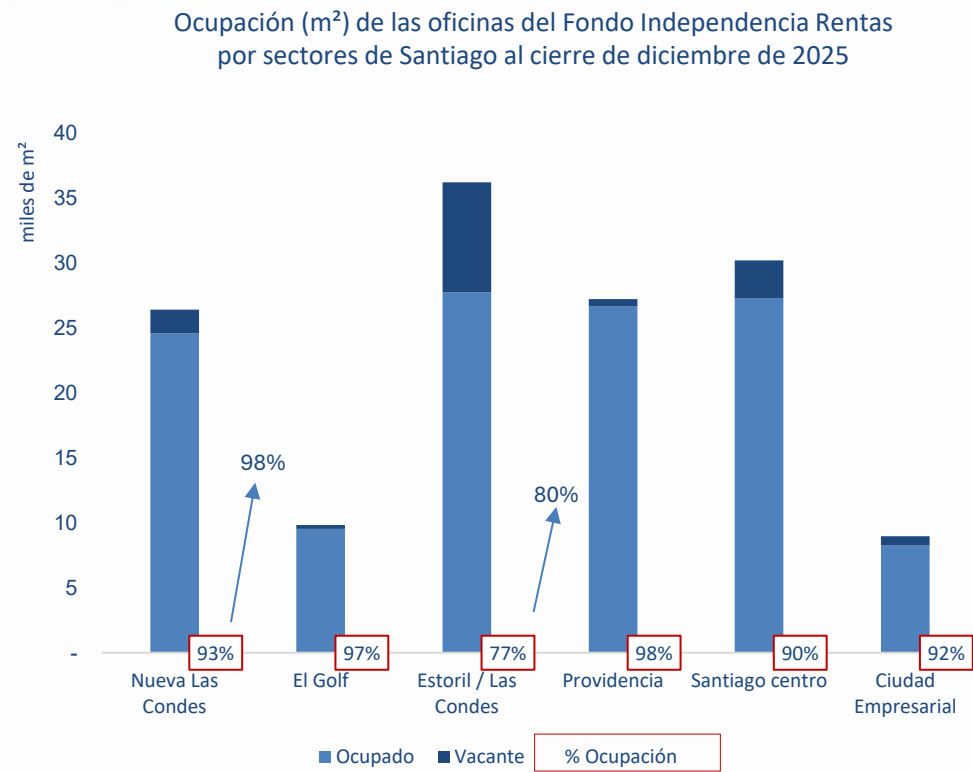
Entre los años 2021 y 2023, se puede observar una leve caída en el NOI explicada parcialmente por la mayor vacancia en las oficinas y los locales comerciales (originada principalmente por la pandemia), además de la venta del centro de distribución de Laguna Sur (ocupado al 100%) y el aumento en las contribuciones y sobretasa, lo que se compensa con la crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años debido al aumento en los ingresos por renta de superficies que venían con rentas menores y el ingreso de nuevos m² arrendables. Durante los últimos 2 años se aprecia un repunte en el NOI que ha crecido en UF +22,9% (total ponderado) desde el año 2023.

El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en este tipo de activo donde los centros de distribución pasan a ser el 60% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados de bodegas durante el año 2023. Considerando esa venta el Fondo ha aumentado en 69.470 sus metros cuadrados proporcionales de Parques Logísticos.

(*)Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

Análisis del riesgo de mercado

Vacancia de la cartera nacional



Nueva Las Condes suba a **98%** y Estoril Las Condes sube a **80%** con contratos en proceso de firma 2026

CARTERA	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
Número de propiedades	82	82	81	81	80
Número de contratos	321	319	328	361	342
NOI UDM total	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641	MUF 1.851
NOI UDM Oficinas	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466	MUF 502
Superficie	136.802	136.784	136.791	139.262	138.960
Renta UF/M² prom. ardo.	0,421	0,435	0,397	0,402	0,409
Renta UF / est, bod, hab	9.555	9.260	9.044	8.620	10.793
Vacancia física	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%	11,0%
Vacancia financiera	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%	12,0%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225	MUF 234
Superficie total	52.651	52.290	52.255	48.135	47.890
Renta UF/M² prom. ardo.	0,494	0,454	0,464	0,459	0,448
Vacancia física	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%	3,7%
Vacancia financiera	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%	4,0%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950	MUF 1.115
Superficie total	618.860	639.256	605.588	668.318	675.058
Renta UF/M² prom. ardo.	0,133	0,135	0,144	0,148	0,154
Vacancia física	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,4%
Vacancia financiera	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,3%
Total metros en Chile	808.313	828.330	794.634	855.715	861.908
Vacancia física	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%	2,3%
Vacancia financiera	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%	3,4%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	256.234 m²	256.234 m²	256.234 m²	492.834 m²	490.051 m²
Superficie en los EEUU	17.456 m²	17.456 m²	17.456 m²	7.062 m²	7.062 m²

9,7%

Durante el período las filiales nacionales del Fondo han logrado bajar las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 3,4%** de las rentas (**4,5% al 31 de diciembre de 2024**). La vacancia financiera cae en los **activos de oficinas** de un **14,1%** al cierre de **diciembre de 2024** a un **12,0%** al cierre de **diciembre de 2025**.

Con los contratos cerrados o en proceso de firma durante 2026 la vacancia financiera de oficinas cae al 9,7%

Glosario

1. **Activos Totales:** Cuenta de total Activos del balance individual del Fondo.
2. **DFN Fondo:** Deuda Financiera Neta del Fondo
3. **DFN Agregada:** Deuda Financiera Neta del Fondo y Filiales proporcionales
4. **BFC:** Bodenor Flexcenter.
5. **Cartera Directa Nacional:** las filiales nacionales excluyendo a Bodenor Flexcenter.
6. **Dividend Yield:** Dividendo por cuota 12M / Precio por cuota (puede ser a valor contable o valor de mercado de la cuota y sobre su valor a inicio o al final del período según se especifique).
7. **Leverage Financiero:** Deuda financiera neta (pasivos bancarios descontando la caja, en ambos casos del Fondo y filiales ponderando participación) / Patrimonio del Fondo.
8. **Loan to Value:** Deuda financiera neta proporcional del Fondo y sus filiales / Valor contable de las propiedades inmobiliarias proporcionales en las filiales.
9. **Morosidad:** Deuda de rentas de clientes por pagar acumulada superior a 30 días sobre los ingresos por rentas de los últimos 12 meses.
10. **Net Asset Value (NAV):** Patrimonio Contable del Fondo.
11. **Net Operating Income (NOI):** Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes por vacancia – otros gastos propios de la propiedad.
12. **Propiedades Inmobiliarias Proporcionales en las filiales:** Suma de los valores contables de las propiedades que mantienen las filiales del Fondo, ponderado por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
13. **Rentas Proporcionales:** suma de los ingresos por rentas de las filiales del Fondo por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
14. **TIR:** Tasa Interna de Retorno. Se calcula usando como inversión el valor cuota al inicio del período, los dividendos y los aportes de capital (como inversión) en su fecha de pago y como flujo final el valor cuota al final del período.
15. **12M:** Últimos doce meses.
16. **Vacancia Financiera:** porcentaje de los activos que no se encuentra arrendada considerando su renta esperada sobre la renta potencial de la cartera en UF.
17. **Vacancia Física:** porcentaje de los activos que no se encuentra rentado en metros cuadrados.
18. **Deuda financiera neta agregada proporcional:** Total de préstamos del Fondo menos el “efectivo y el equivalente al efectivo” del Fondo más la suma de las mismas partidas en las filiales ponderadas por la participación del Fondo en cada una de ellas.



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Análisis Razonado