

Finanzas Corporativas

Informe de Valorización
Fondo de Inversión:

*Independencia Rentas
Inmobiliarias*



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Santiago, 30 de marzo de 2026

Estimado
Cristobal Gevert
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, Administradora General de Fondos

Sitka Advisors (en adelante "Sitka") tiene el agrado de presentar a Independencia Rentas Inmobiliarias Administradora General de Fondos (en adelante "El Cliente" o indistintamente "Independencia AGF") el Informe de Valorización al 31 de diciembre de 2025 del siguiente Fondo de Inversión:

- Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante "El Fondo")

Para la estimación de valores justos se utilizaron criterios acordes con el tipo de activo, su uso esperado y a los antecedentes entregados por la administración que posee los distintos proyectos. Además, hemos considerado para nuestro análisis la información pública disponible de los activos, reuniones sostenidas con la administración del Fondo, información de mercado y documentación entregada por El Cliente.

La presente valorización se ha elaborado sobre la base de información proporcionada por la administración del Fondo y de antecedentes públicos disponibles. Sitka no asume responsabilidad por la veracidad, integridad ni exhaustividad de dicha información, la cual no ha sido objeto de auditoría ni de verificación independiente de nuestra parte. Las conclusiones de este informe están sujetas a dichas limitaciones y no deben interpretarse como garantía de resultados futuros.

Saludamos atentamente a usted,
Sitka Advisors

Ignacio Mujica C.
Partner

Jorge Galán.
Valuation & Modelling Manager

- Sitka declara expresamente que todos los antecedentes generales y toda la información presentada en este documento se ha preparado en base a información enviada por El Cliente, la cual no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, no es responsabilidad de Sitka Advisors la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo sujetos a dicho alcance.
- Asimismo, dada la obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte de los directores o empleados de El Cliente o cualquier otra persona vinculada a ella a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida que dicha pérdida o daño se produzca como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debiera ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.
- El poseer el siguiente informe, o una copia del mismo, no conlleva el derecho de publicación. Ni todos ni ninguna parte del contenido del informe se divulgarán al público a través de publicidad, relaciones públicas, noticias, ventas, u otros medios sin el previo consentimiento y aprobación por escrito de la firma de Sitka. El informe está dirigido únicamente al destinatario y no se asume ninguna responsabilidad por las decisiones tomadas por otros en función de su contenido.
- En consecuencia, todas las decisiones, de cualquier naturaleza, que adopte El Cliente y/o sus socios y/o terceros, así como todas aquellas que sean consecuencia directa o indirecta de ellas, son responsabilidad exclusiva de la persona, compañía que los adopta, siendo libre de toda responsabilidad Sitka. El presente informe constituye una estimación de valor razonable elaborada sobre la base de los antecedentes disponibles y de los supuestos descritos en este documento. En consecuencia, no representa necesariamente un valor de transacción, ni el monto que pudiera obtenerse en una negociación, arbitraje o procedimiento judicial.
- La información financiera y operacional utilizada incluye antecedentes auditados y no auditados provistos por la Administración. Sitka no auditó ni verificó de manera independiente dicha información, la cual debe interpretarse junto con la sección “Base de información utilizada y jerarquía de fechas” del presente informe.

La información contable considerada corresponde al cierre del 31 de diciembre de 2025 y representa la base más reciente disponible para efectos del presente análisis.

Contenido

2	Carta de Presentación	49	Resultados Obtenidos
3	Disclaimers	53	Anexos
5	Resumen Ejecutivo		
12	Entendimiento del Fondo		
28	Análisis de Industria		
33	Metodología & Supuestos de Valorización		
38	Valorización del Fondo		

Resumen Ejecutivo



Resumen Ejecutivo

Introducción

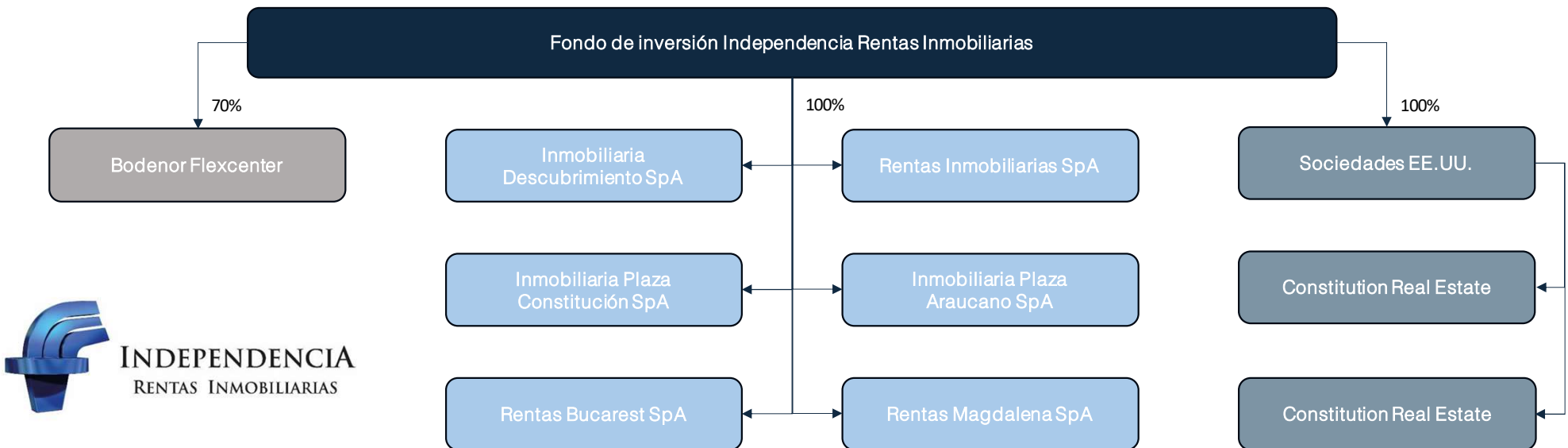
El presente informe desarrolla la valorización del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025, bajo un enfoque look-through que permite capturar el valor económico de los activos subyacentes, de las sociedades intermedias y, finalmente, del patrimonio atribuible al Fondo.

La valorización incorpora la generación de flujos operacionales de los activos estabilizados, el tratamiento económico de terrenos y activos en desarrollo, la estructura de deuda a nivel de vehículos y Fondo, los costos de

administración definidos en el reglamento interno y los principales efectos tributarios aplicables.

En consecuencia, el resultado no debe interpretarse como una suma mecánica de tasaciones individuales, sino como una estimación integrada del valor razonable del Fondo en función de su portafolio, su estructura societaria y su capacidad de generación de flujos.

Malla del Fondo



Resumen Ejecutivo

Resultados obtenidos

El valor razonable del Fondo al 31 de diciembre de 2025 resulta de consolidar las valorizaciones individuales de sus sociedades de inversión, los vehículos mantenidos en Estados Unidos y los ajustes requeridos a nivel Fondo, incluyendo deuda, cuentas entre relacionadas, costos de administración y otras partidas patrimoniales relevantes.

Resumen de Valorización	UF
Flujos de Caja	977.452
Exit at dic. 2031	2.657.527
Otras Inversiones	11.666.898
Ajustes contables fondo	348.314
Ajustes sociedades	435.549
Equity Value Fondo pre fee de éxito	16.085.740
Valor Cuota CLP\$	2.199
Cuotas suscritas	290.545.000

A continuación, el detalle de las inversiones en sociedades de Estados Unidos.

Sociedades EEUU	UF
Equity Value Constitution Real Estate C.	(276.485)
Equity Value Limitless Horizon	289.850
Total EEUU	13.365

- En términos agregados, el valor del Fondo descansa sobre una combinación de flujos recurrentes de activos estabilizados, valorización patrimonial de activos no estabilizados y una estructura societaria que exige analizar conjuntamente deuda, cuentas entre relacionadas y gastos a nivel Fondo.
- La calidad de los arrendatarios y la exposición predominante a activos logísticos aportan resiliencia a los flujos esperados, mientras que la sensibilidad del resultado se concentra principalmente en supuestos de ocupación, tasas de descuento, valores terminales y materialización del potencial de desarrollo de determinados activos.



Resumen Ejecutivo

Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes en sus Sociedades de Inversión. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para dos de ellas:

Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Inmobiliaria Descubrimiento	UF
Flujos de Caja	213.708
Exit at dic. 2031	(249.829)
Otros activos netos para ajuste precio	428.820
Equity Value	392.699

Desarrollos Inmobiliarios SpA

Desarrollos Inmobiliarios	GEA	Tinsa	Tasación
<i>Valores en UF</i>			
Las Condes 11348 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11340 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11342 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11344 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Terreno Alcalde Delano	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11287 - lote B3 (terreno libre)	I/C	I/C	I/C
Terreno Vespucio Cerrillos	I/C	I/C	I/C
Total UF			383.987

- Inmobiliaria Descubrimiento SpA fue valorizada a partir de la consolidación económica de los activos de renta mantenidos por sus filiales, incorporando su desempeño operativo, el servicio de deuda y los flujos entre relacionadas relevantes para el accionista.
- Por su parte, Desarrollos Inmobiliarios SpA corresponde a un vehículo con terrenos y activos no estabilizados, cuyo aporte de valor fue reconocido mediante tasaciones y ajustes patrimoniales consistentes con su naturaleza económica, sin atribuirle generación recurrente de flujo.

Resumen Ejecutivo

Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes en sus Sociedades de Inversión. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para dos de ellas:

Rentas Magdalena SpA

Rentas Magdalena	UF
Flujos de Caja	27.463
Exit at dic. 2031	(101.852)
Otros activos netos para ajuste precio	3.777
Equity Value	(70.613)

Rentas Bucarest SpA

Rentas Bucarest	UF
Flujos de Caja	65.034
Exit at dic. 2031	93.920
Otros activos netos para ajuste precio	(4.241)
Equity Value	154.713

- En ambos casos, Rentas Magdalena SpA y Rentas Bucarest SpA fueron valorizadas desde la perspectiva del accionista, incorporando flujos operacionales esperados, CapEx de mantención, impuestos, deuda financiera y movimientos entre relacionadas.
- En ambos casos, el valor patrimonial resultante refleja la capacidad de generación de caja de activos de oficina/comercial estabilizados y no una referencia aislada al valor físico de los inmuebles.

Resumen Ejecutivo

Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes en sus Sociedades de Inversión. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para dos de ellas:

Rentas Inmobiliarias SpA

Rentas Inmobiliarias	UF
Flujos de Caja	238.616
Exit at dic. 2031	153.902
Otros activos netos para ajuste precio	(17.251)
Equity Value	375.266

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Plaza Araucano	UF
Flujos de Caja	236.803
Exit at dic. 2031	674.212
Otros activos netos para ajuste precio	(3.742)
Equity Value	907.273

- Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Araucano SpA combinan exposición a oficinas y activos complementarios de renta, por lo que su valorización requiere capturar tanto la estabilidad de ocupación esperada como la estructura de financiamiento de cada vehículo.
- Bajo este enfoque, el valor patrimonial refleja la generación de flujo atribuible al Fondo luego de considerar impuestos, CapEx, deuda y otras partidas no operacionales relevantes.

Resumen Ejecutivo

Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes en sus Sociedades de Inversión. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para dos de ellas:

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

Plaza Constitución	UF
Flujos de Caja	211.202
Exit at dic. 2031	837.847
Otros activos netos para ajuste precio	(1.782)
Equity Value	1.047.266

Bodenor Flexcenter

Bodenor Flexcenter	UF
Flujos de Caja	5.066.739
Exit at dic. 2031	16.892.018
Enterprise Value	21.958.757
Ajustes Consolidados	
Deuda neta	(6.776.571)
Ajuste relacionadas	(300.500)
Impuesto corriente	67.820
Activos en construcción	1.717.491
Equity Value	16.666.997

- Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Bodenor Flexcenter representan dos bloques relevantes del portafolio: activos de oficinas/comercial y activos logísticos, respectivamente.
- La valorización de ambas sociedades incorpora la generación de flujos, la estructura de deuda, los requerimientos de mantención y, en el caso de Bodenor, la lectura económica de activos en construcción y su impacto sobre el valor patrimonial consolidado.



Entendimiento del Fondo

Entendimiento

Independencia Rentas Inmobiliarias

El Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias es un fondo de inversión público no rescatable orientado a la adquisición, desarrollo y explotación de activos inmobiliarios destinados principalmente a renta. Su portafolio considera oficinas, activos comerciales, centros de distribución, terrenos y otros activos complementarios, con foco en la generación de ingresos periódicos y plusvalía de mediano y largo plazo.

Independencia AGF se ha consolidado como uno de los principales administradores inmobiliarios del mercado chileno, con una trayectoria extensa en la estructuración y administración de vehículos de inversión inmobiliaria. Dentro de dicho ecosistema, el Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias representa uno de los vehículos más relevantes por tamaño, profundidad operativa y diversificación del portafolio.

De acuerdo con su reglamento interno, el Fondo puede invertir en propiedades en Chile y en el extranjero destinadas a arriendo o leasing, priorizando activos con capacidad de generación de renta y/o potencial de valorización. La duración vigente del Fondo se extiende hasta el 20 de abril de 2030, sin perjuicio de las eventuales prórrogas que puedan aprobar los aportantes en Asamblea Extraordinaria.



Dentro de los Fondos que administra, se encuentra:

Independencia Rentas Inmobiliarias

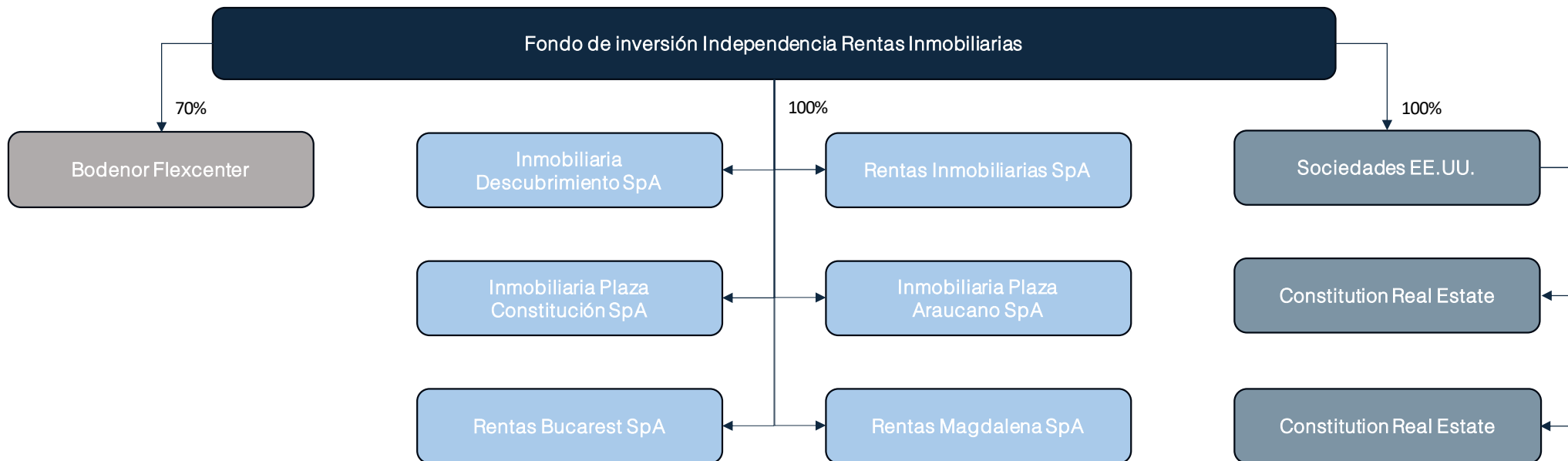
El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias es un fondo público no rescatable orientado a invertir, desarrollar y explotar activos inmobiliarios con foco en generación de renta y apreciación de capital de mediano y largo plazo. Su portafolio combina oficinas, activos comerciales, centros de distribución, terrenos y otros activos complementarios, mantenidos directa o indirectamente a través de sociedades de inversión.

Independencia AGF administra el Fondo conforme a su reglamento interno, el cual contempla inversión en Chile y en el extranjero, priorizando activos con capacidad de generación de ingresos recurrentes y/o potencial de valorización. La duración vigente del Fondo se extiende hasta el 20 de abril de 2030, sin perjuicio de las prórrogas que puedan ser aprobadas por los aportantes en Asamblea Extraordinaria.

Antecedentes del Fondo	
Fecha de Inicio	11 may 1995
Plazo de Duración (prorrogable)	20 abr 2030
Moneda del Fondo	CLP
Serie	Única
Cuotas Suscritas	290.545.000
Valor Cuota al Inicio (CLP)	238,95
Valor Contable Cuota actual (CLP)	2.164,92

Entendimiento Sociedades de Inversiones

A continuación, se presenta la composición del Fondo, con el detalle de las sociedades en las que invierte y el detalle de sus activos subyacentes.



La estructura societaria del Fondo responde a una lógica de segregación por activos y financiamiento, por lo que la valorización requiere analizar tanto los inmuebles subyacentes como los vehículos intermedios y las relaciones financieras entre ellos.

Entendimiento

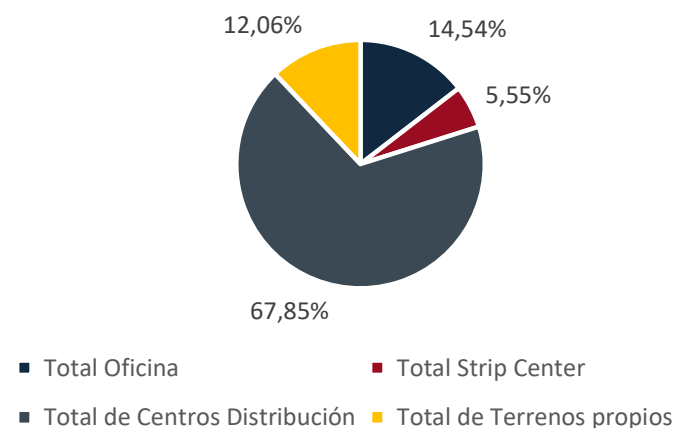
Desglose de Portafolio Fondo Independencia

Participación por Tipo de Activo	Unidades	GLA (m ²)	Peso Relativo
Oficina			
Nueva Las Condes/El Golf		34.546	25,25%
San Damián/Apoquindo		35.872	26,22%
Santiago Centro		30.227	22,10%
Providencia		27.241	19,91%
Huechuraba		8.906	6,51%
Total Oficina		136.791	100,00%
Bodegas de Oficinas		9.436	
Estacionamientos	3.919		
Locales Comerciales			
Nueva Las Condes/El Golf		6.795	13,00%
San Damián/Apoquindo		5.730	10,97%
Santiago Centro		15.325	29,33%
Providencia		2.865	5,48%
Otras Regiones		13.720	26,26%
Otros RM		7.820	14,96%
Total Locales Comerciales		52.255	100,00%
Estacionamientos	87		
Terrenos propios directa			
Terrenos en arriendo		1.489	1,31%
Desarrollos		8.000	7,05%
Otras propiedades		2.170	1,91%
Terrenos para desarrollo		101.835	89,73%
Total de Terrenos propios		113.494	100,00%
Bodegas		4	
Estacionamientos	1		
Centros de distribución			
Pudahuel		540.178	84,60%
Lampa		61.023	9,56%
Otros Regiones		15.313	2,40%
Colina		21.984	3,44%
Total de Centros Distribución		638.498	100,00%

El portafolio del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias se compone principalmente de centros de distribución, que representan un 67,85% del GLA, ubicados mayoritariamente en Pudahuel y Quilicura. Esta exposición refleja un foco relevante en activos logísticos con contratos de arriendo de largo plazo y flujos relativamente estables.

Las oficinas representan un 14,54% del portafolio, mientras que los activos comerciales tipo strip center y/o locales comerciales concentran un 5,55% del GLA. Por su parte, los terrenos propios equivalen al 12,06% del portafolio, de los cuales una proporción relevante corresponde a activos con potencial de desarrollo futuro. En conjunto, esta composición combina activos estabilizados en renta con activos de mayor componente de valorización futura, lo que debe ser considerado en la

Composición del Portafolio Inmobiliario según GLA (%)



Entendimiento

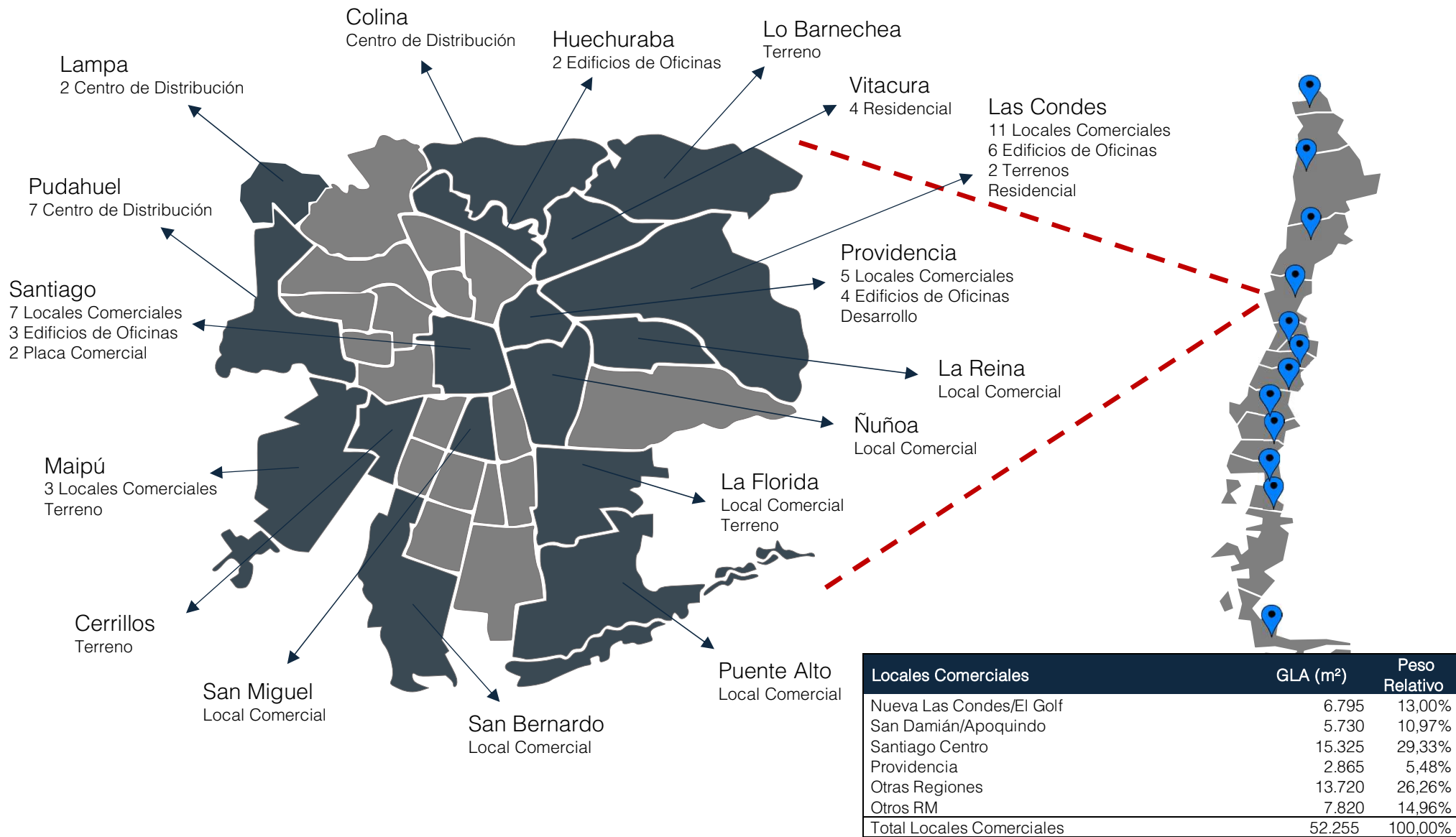
Despliegue Activos Comerciales

El portafolio del Fondo presenta una alta concentración en la Región Metropolitana, la cual explica la mayor parte del GLA total. No obstante, el Fondo mantiene además presencia en distintas regiones del país a través de activos comerciales y logísticos, lo que contribuye a una diversificación geográfica relevante dentro de Chile.

La distribución territorial del portafolio debe interpretarse juntamente con la naturaleza de cada activo, dado que los centros de distribución concentran una superficie significativamente mayor que los activos comerciales individuales.



Entendimiento Despliegue Activos Comerciales



Entendimiento Portafolio de Activos

El portafolio inmobiliario del Fondo se encuentra estructurado a través de sociedades de inversión y, a diciembre de 2025, estaba compuesto por 15 oficinas, 48 locales comerciales —incluyendo 1 strip center, 2 placas comerciales y 45 activos stand alone—, un parque de bodegas industriales y dos concesiones de estacionamientos.

La siguiente sección presenta el detalle de activos por categoría, con el objeto de contextualizar la composición operativa sobre la cual descansa la valorización.

Oficinas:

Sociedad Propietaria	Propiedad	Ubicación	m ² Útiles	Renta Mensual UF Contrato
Plaza Araucano	Edificio Cerro el Plomo 6000	Las Condes	23.389	I/C
Inm. Plaza Constitución	Parque San Damián - Las Condes 11700 - oficinas	Las Condes	19.365	I/C
	Plaza San Damián - Las Condes 11287 - oficinas	Las Condes	14.740	I/C
Rentas Magdalena	Isidora Goyenechea 3520	Las Condes	9.993	I/C
Rentas Bucarest	Oficinas Edificio Puente Suecia	Providencia	7.160	I/C
Rentas Inmobiliarias	Edificio Plaza Constitución - Morandé 115 - oficinas.	Santiago Centro	16.006	I/C
	Huérfanos 770 oficinas	Santiago Centro	5.428	I/C
	Coyancura 2283	Providencia	4.025	I/C
	Nueva de Lyon 072	Providencia	3.200	I/C
	Av. del Cóndor 820	Huechuraba	2.903	I/C
	Las Condes 11380 - oficinas	Las Condes	484	I/C
Inm. Descubrimiento	Providencia 655 / General Bari	Providencia	12.856	I/C
	Oficinas Espacio M	Santiago Centro	8.792	I/C
	Edificio 7 - Av del Cóndor 520	Huechuraba	6.003	I/C
	Las Condes 9050 - oficinas	Las Condes	1.282	I/C
Oficinas (#15)			135.628	I/C

Entendimiento Portafolio de Activos

Locales Comerciales:

Sociedad Propietaria	Propiedad	Ubicación	m ² Útiles	Renta Mensual UF Contrato
Inm. Descubrimiento	Bandera 201	Santiago Centro	10.147	I/C
	Local Vitacura - Las Condes 11090	Las Condes	665	I/C
	Local Las Condes I - Apoquindo 4217	Las Condes	608	I/C
	Local Las Condes II - Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	693	I/C
	Local Puerto Varas - Del Salvador 329	Puerto Varas	1.494	I/C
	Local Santiago - Nueva York 77	Santiago Centro	1.881	I/C
	Locales comerciales en Edificio Providencia 655	Providencia	357	I/C
	Strip Center Los Carrera, Concepción	Concepción	3.465	I/C
	Las Condes 9050 - locales	Las Condes	2.547	I/C
	Manso - Melipilla	Melipilla	3.239	I/C
	Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	303	I/C
Salvador 42	Providencia	535	I/C	
La Florida 9650	La Florida	1.489	I/C	
Rentas Bucarest	Locales en Edificio Puente Suecia	Providencia	1.333	I/C
Plaza Araucano	Locales en edificio Cerro el Plomo 6000	Las Condes	2.244	I/C
Rentas Magdalena	Locales en Isidora Goyenechea 3520	Las Condes	639	I/C
Inm. Plaza Constitución	Plaza San Damián - Las Condes 11287 - locales	Las Condes	3.024	I/C
	Parque San Damián - Las Condes 11700 - Locales	Las Condes	892	I/C

Continúa en la siguiente página

Entendimiento Portafolio de Activos

Locales Comerciales:

Sociedad Propietaria	Propiedad	Ubicación	m ² Útiles	Renta Mensual UF Contrato
Rentas Inmobiliarias	Sucursal bancaria Puente Alto - Concha y Toro 260	Puente Alto	202	I/C
	Sucursal bancaria Maipú - Ramón Freire 1783	Maipú	350	I/C
	Sucursal bancaria Santiago VI - Estado 103 Moneda 893	Santiago Centro	394	I/C
	Sucursal bancaria Santiago I - Agustinas 799 / San Antonio 205	Santiago Centro	218	I/C
	Sucursal bancaria Santiago III - Alameda 288	Santiago Centro	410	I/C
	Sucursal bancaria San Bernardo - Arturo Prat 495	San Bernardo	333	I/C
	Sucursal bancaria La Serena - Balmaceda 540	La Serena	671	I/C
	Sucursal bancaria San Miguel - José Miguel Carrera 5120	San Miguel	393	I/C
	Sucursal bancaria San Felipe - Prat 177	San Felipe	343	I/C
	Sucursal bancaria La Reina - Príncipe de Gales 7085	La Reina	285	I/C
	Sucursal bancaria Providencia - Providencia 1422	Providencia	226	I/C
	Sucursal bancaria Arica - 21 de mayo 115	Arica	521	I/C
	Sucursal bancaria Curicó - Estado 370	Curicó	705	I/C
	Sucursal bancaria Talca - Uno Sur 1132	Talca	673	I/C
	Sucursal bancaria Talcahuano - Colon 657 665	Talcahuano	701	I/C
	Sucursal bancaria Osorno - Manuel Antonio Matta 624	Osorno	758	I/C
	Sucursal bancaria San Fernando - Manuel Rodríguez 840	San Fernando	427	I/C
	Sucursal bancaria Valdivia - Ramón Picarte 356	Valdivia	842	I/C
	Sucursal bancaria Ñuñoa - Irrarrázabal 3329 3341	Ñuñoa	437	I/C
	Sucursal bancaria San Martín 2668 - Antofagasta	San Martín	1.248	I/C
	Sucursal bancaria Punta Arenas - Magallanes 998	Punta Arenas	596	I/C
	Sucursal bancaria Los Ángeles - Colón 398	Los Ángeles	647	I/C
	Huérfanos 770 - Placa Comercial	Santiago Centro	1.055	I/C
	Nueva Providencia 1919	Providencia	414	I/C
	Pajaritos 1605	Maipú	857	I/C
	Las Condes 11380 - local 11	Las Condes	541	I/C
Pajaritos 2222	Maipú	235	I/C	
Edificio Plaza Constitución - placa comercial	Santiago Centro	1.219	I/C	
Locales comerciales (#48)			51.256	I/C

Entendimiento Portafolio de Activos

Centros de Distribución:

Sociedad Propietaria	Propiedad	Ubicación	m ² Útiles	Renta Mensual UF Contrato
Bodenor Flexcenter	Centro de distribución Unilever	Lampa	41.432	I/C
	Centro de distribución Kimberly Clarke	Lampa	19.591	I/C
	Panamericana Km 19	Colina	21.984	I/C
	Lo Boza 107	Pudahuel	27.445	I/C
	Lo Boza 120	Pudahuel	84.230	I/C
	Lo Boza 441	Pudahuel	33.629	I/C
	Lo Boza 422 (Nave 1 y 2)	Pudahuel	91.945	I/C
	Bodenor Flexcenter Bío Bío	Hualpén	11.763	I/C
	Bodenor Flexcenter Puerto Montt	Puerto Montt	3.550	I/C
	El Parque 1307 (ENEA1)	Pudahuel	130.997	I/C
	Boulevard Poniente 1313 (ENEA2)	Pudahuel	146.946	I/C
	Los Alerces 13959 (ENEA 3)	Pudahuel	54.807	I/C
Centros de distribución (#12)			668.318	I/C

* Superficie corresponde al 70% de cada propiedad

Entendimiento Portafolio de Activos

Otras propiedades:

Sociedad Propietaria	Propiedad	Ubicación	m ² Útiles	Tipo
Inm. Descubrimiento	La Florida 9612	La Florida	1.489	Terreno
	Proyecto edificio IBM II	Providencia	8.000	Desarrollos
	Las Verbenas 9117	Las Condes	454	Terreno
Desarrollos Inmobiliarios Sp	Las Condes 11348 (casa condominio)	Vitacura	462	Residencial
	Las Condes 11340 (casa condominio)	Vitacura	558	Residencial
	Las Condes 11342 (casa condominio)	Vitacura	525	Residencial
	Las Condes 11344 (casa condominio)	Vitacura	496	Residencial
	Terreno Alcalde Delano	Lo Barnechea	9.368	Terreno
	Las Condes 11287 - lote B3 (terreno libre)	Las Condes	6.193	Terreno
	Terreno Vespucio Cerrillos	Cerrillos	83.038	Terreno
Plaza Araucano	Dpto 201C Manquehue Norte 600	Las Condes	129	Residencial
Rentas Inmobiliarias	Terreno Pajaritos 2872, Maipú	Maipú	2.783	Terreno
	Otras propiedades (#12)		113.494	
	Total		968.697	

Entendimiento

Portafolio de Activos – Ex Bodenor

A continuación, se presentan los principales arrendatarios del portafolio según su aporte a la renta mensual y la participación de cada sociedad dentro de los ingresos totales del portafolio.

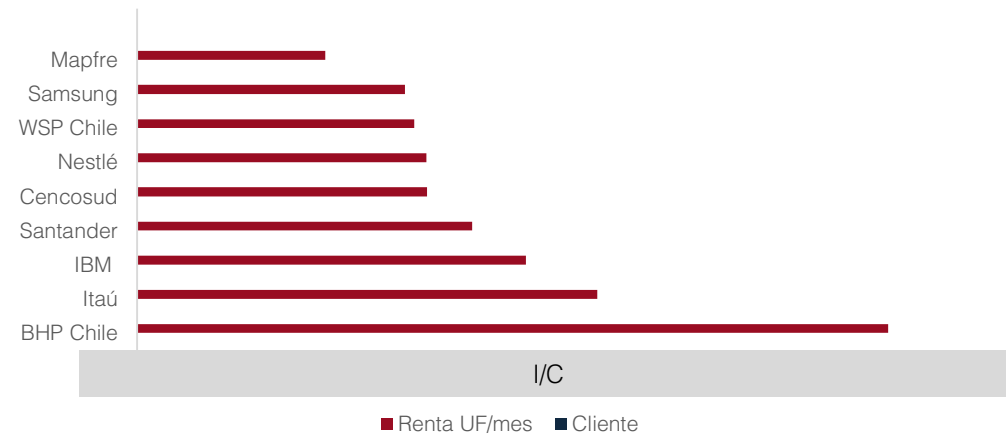
La siguiente lámina excluye Bodenor Flexcenter S.A. con el objeto de aislar la concentración de arrendatarios del resto del portafolio. En consecuencia, las participaciones aquí presentadas no deben compararse de forma directa con el peso relativo del total valorizado del Fondo.

Se observa una concentración relevante en arrendatarios corporativos de gran escala, destacando BHP como el principal contribuyente individual, seguido por Itaú, IBM y Santander.

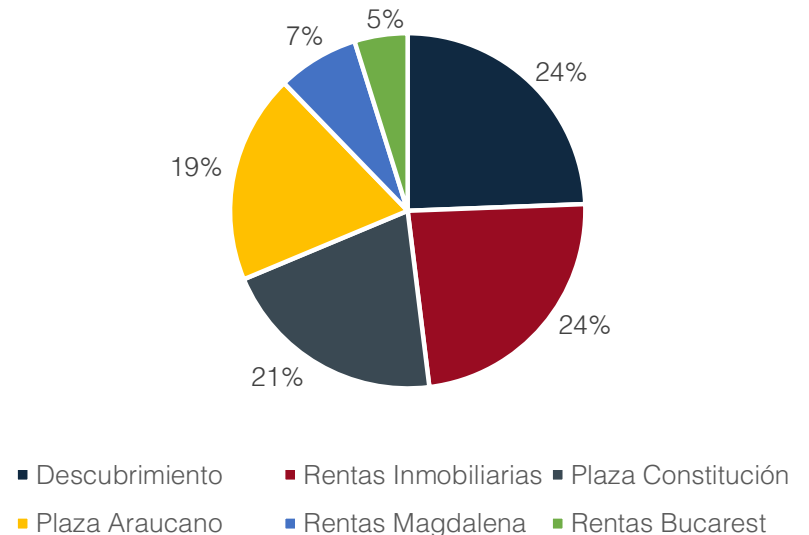
En términos generales, el portafolio presenta exposición a compañías de alta calidad crediticia y presencia internacional, lo que contribuye a la estabilidad de los flujos, aunque con cierto grado de concentración en los mayores arrendatarios.

Las sociedades Descubrimiento y Rentas Inmobiliarias concentran la mayor proporción de ingresos, con aproximadamente un 24% cada una.

Top 10 Clientes por Renta UF/mes (tramo vigente)



Distribución Renta UF/mes (tramo vigente)



Entendimiento

Evolución Patrimonio

El patrimonio neto del fondo pasó de ~488 MM CLP (sep-2022) a ~629 MM CLP (sep-2025), acumulando un crecimiento de +29% en 3 años. La trayectoria muestra tres fases diferenciadas:

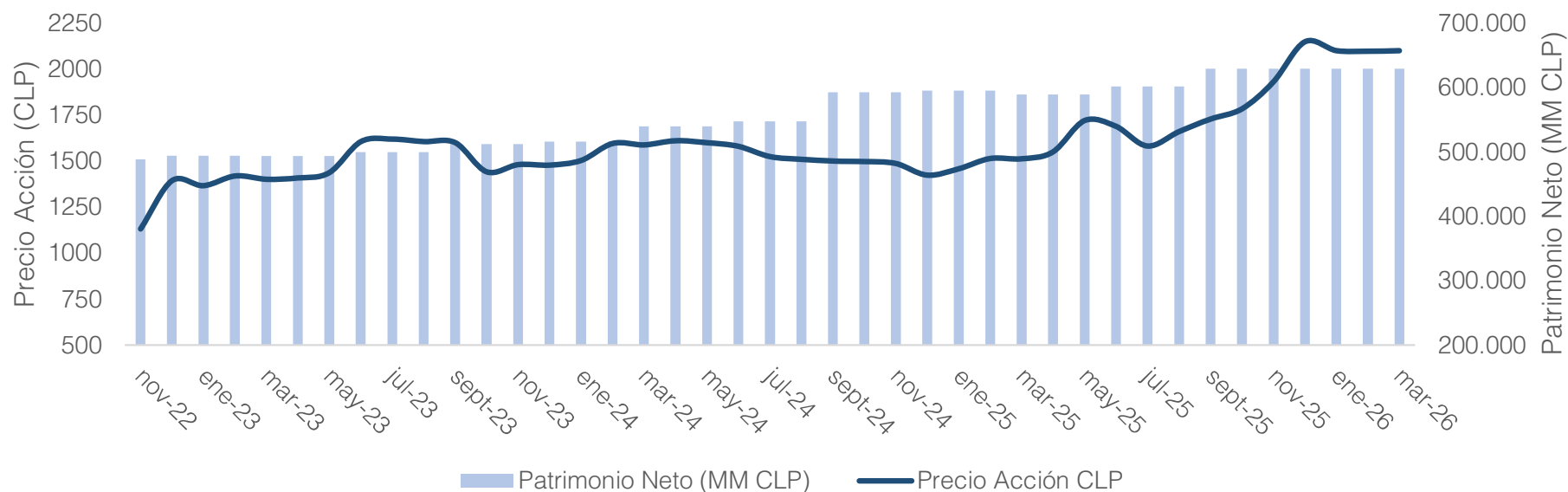
1.- Avance moderado entre 2022-2023 (+2.6% a +4.5% anual), impulsado por la acumulación orgánica de resultados en un entorno de tasas altas que limitaba la revalorización de activos

2.- Aceleración marcada en 2024 (+15.4%), catalizada por el aumento de capital que elevó los aportes de 166 MM a 222 MM CLP y por un resultado del ejercicio de ~57 MM CLP; y

3.- Expansión sostenida hacia 2025, con el patrimonio alcanzando ~629 MM al cierre del tercer trimestre, beneficiado por un resultado acumulado de ~65 MM CLP.

Comparando precio de mercado vs patrimonio, se observa una desconexión interesante: mientras el patrimonio neto creció +29% entre sep-2022 y sep-2025, el precio de la acción subió +86% en el mismo período (de ~1.131 a ~2.099 CLP). Esto sugiere que el mercado está asignando una prima creciente al fondo, posiblemente anticipando la compresión de tasas de descuento, la revalorización futura de los activos inmobiliarios subyacentes y la solidez demostrada en generación de resultados.

Evolución Precio Acción vs Patrimonio Neto - Fondo



Entendimiento

Evolución Patrimonio – Activos

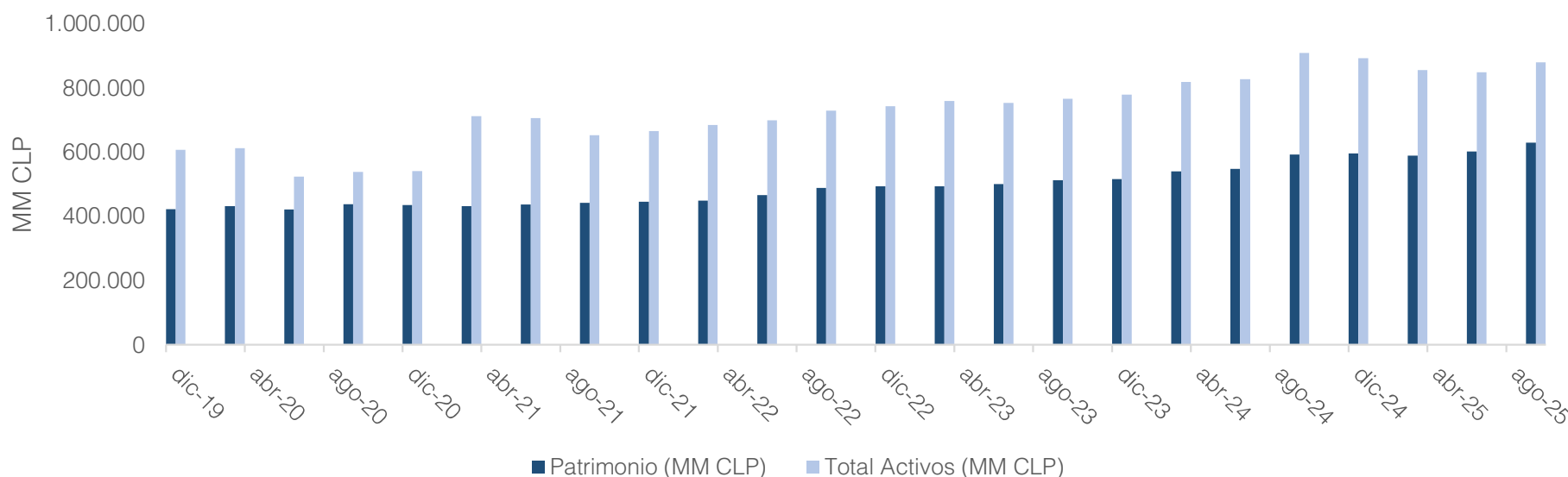
La composición del patrimonio refleja un cambio estructural relevante: los resultados acumulados más el resultado del ejercicio representaron consistentemente ~70% del patrimonio entre 2020-2024, mientras que los aportes pasaron de representar un 38% (2020) a un 32% (2023), revirtiéndose a 37% tras la capitalización de 2024.

El payout ratio se mantuvo conservador (23%-45%), priorizando la reinversión y permitiendo la capitalización compuesta de los retornos. Este enfoque de distribución moderada, combinado con márgenes operacionales superiores al 90% y un ROE promedio del 10%-16%, ha sido el principal motor del crecimiento patrimonial sostenido.

Respecto al total de activos, se destaca el salto en Q1-2021 (+\$170 MM) asociado a la adquisición de nuevas posiciones, y la aceleración conjunta de patrimonio y activos en 2024, impulsada por el aumento de capital (+\$56 MM en aportes) y la revalorización de inversiones valorizadas por método de participación, que alcanzaron ~\$392 MM al cierre de 2024.

La relación patrimonio/activos se ha mantenido estable en ~67%, reflejando una política de apalancamiento prudente que prioriza la solidez del balance.

Patrimonio y Total Activos - Fondo



Entendimiento

Evolución Precio de la acción

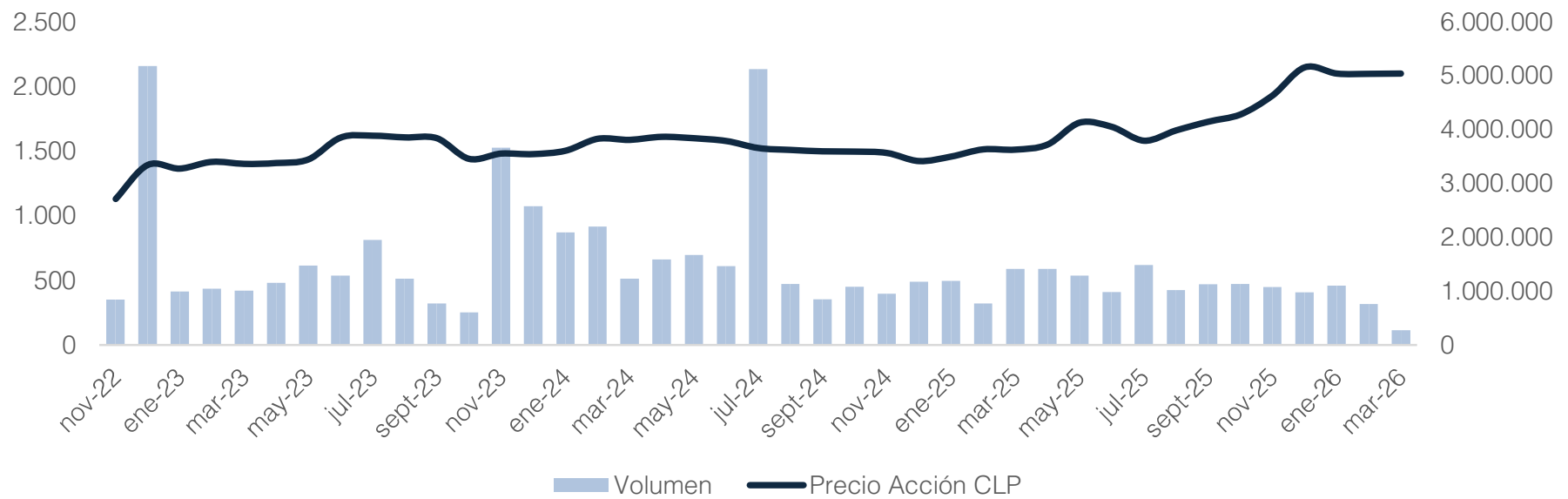
Como referencia para la lectura del desempeño bursátil del Fondo, resulta relevante considerar la trayectoria reciente de tasas reales, inflación indexada a UF y condiciones de liquidez del mercado local, factores que inciden tanto en el apetito por activos inmobiliarios como en las tasas de valorización exigidas por los inversionistas.

Ciclo de tasas: La TPM bajó desde 11.25% (2022) a 5.0% (2024), beneficiando la valorización de activos reales y reduciendo costos financieros.

Inflación y UF: La UF acumuló +32% entre 2020-2024, favoreciendo rentas indexadas. El IPC se normalizó desde 12.7% (2022) a 4.5% (2024).

Tipo de cambio: La depreciación del CLP (710→996) beneficia activos reales denominados en UF vs activos financieros en pesos.

Evolución Precio Acción - Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias



Entendimiento

Análisis del Precio de la acción

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ha mostrado un crecimiento patrimonial sostenido del 2.8% al 15.4% anual entre 2020-2024, impulsado por la revalorización de activos inmobiliarios en UF y la acumulación de resultados.

El precio de la acción registró una caída de -3.7% en 2024 luego de subir 6.1% en 2023, sugiriendo una corrección técnica tras la normalización de la TPM y la presión sobre las tasas largas.

El volumen mensual promedio del fondo se sitúa en torno a 1.1-1.2 millones de acciones, consistente con la liquidez típica de fondos inmobiliarios listados en la Bolsa de Santiago.

Se observan episodios puntuales de mayor transacción: Dic-2022 (~5.2M) asociado al inicio de cotización y ajuste de precio post-IPO, Nov-2023 (~3.7M) y Dic-2023 (~2.6M) vinculados a rebalances de cartera de institucionales de fin de año y ventanas de liquidez y Jul-2024 (~5.1M) coincidente con la expectativa de recortes adicionales de la TPM.

Estos picos no reflejan deterioro fundamental sino eventos técnicos de mercado.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

	2020	2021	2022	2023	2024
VOLATILIDAD Y RIESGO					
Rango de Precio (Max - Min)	N/D	N/D	307	380	226
Rango / Precio Medio	N/D	N/D	24,7%	25,2%	14,7%
Drawdown desde Máximo	N/D	N/D	-0,2%	-13,1%	-13,6%
Volumen Prom. Mensual	N/D	N/D	3.010.867	1.480.565	3.382.609
CONTEXTO MACRO Y SECTOR INMOBILIARIO					
TPM Banco Central Chile (cier)	0,50%	4,00%	11,25%	8,75%	5,00%
Inflación IPC Anual (%)	3,0%	7,2%	12,7%	3,9%	4,5%
UF Cierre Año (CLP)	29.070,33	30.991,74	35.110,98	36.789,36	38.454,38
Tipo Cambio USD/CLP (cierre)	710	845	856	877	996
Tasa Bonos BCU-10 (real)	0,50%	2,70%	2,50%	2,30%	2,10%

Análisis de Industria



Análisis de la industria

Macroeconomía

Entre 2019 y 2025, la industria inmobiliaria nacional enfrentó un entorno macroeconómico volátil, influenciado por la pandemia, alta inflación y un ciclo monetario contractivo. Estos factores generaron presiones diferenciadas sobre valorizaciones, según segmento y momento del ciclo.

En 2022, el IPC alcanzó 12,8%, mientras los precios de arriendo en oficinas en UF/m² cayeron, evidenciando un desacople entre inflación y valor real. En 2025, los precios muestran una leve recuperación, aunque aún por debajo de niveles prepandemia.

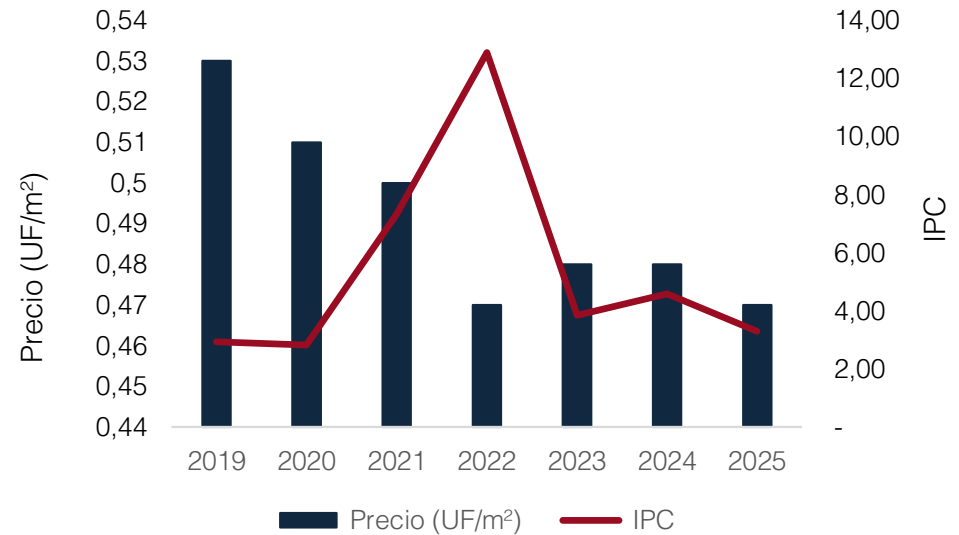
La TPM llegó a 11,25% en octubre de 2022, elevando el costo de capital en el sector. En el segundo trimestre de 2025, las tasas de descuento cayeron 8 puntos base en promedio, marcando su menor nivel desde inicios de 2023, en un entorno de mayor estabilidad local.

El desempleo tocó máximos en 2022 y, tras una baja en 2023, muestra una leve alza en 2025. En paralelo, la vacancia en oficinas ha disminuido, los strip centers se mantienen en torno al 6% y los centros de distribución registran un aumento sostenido.

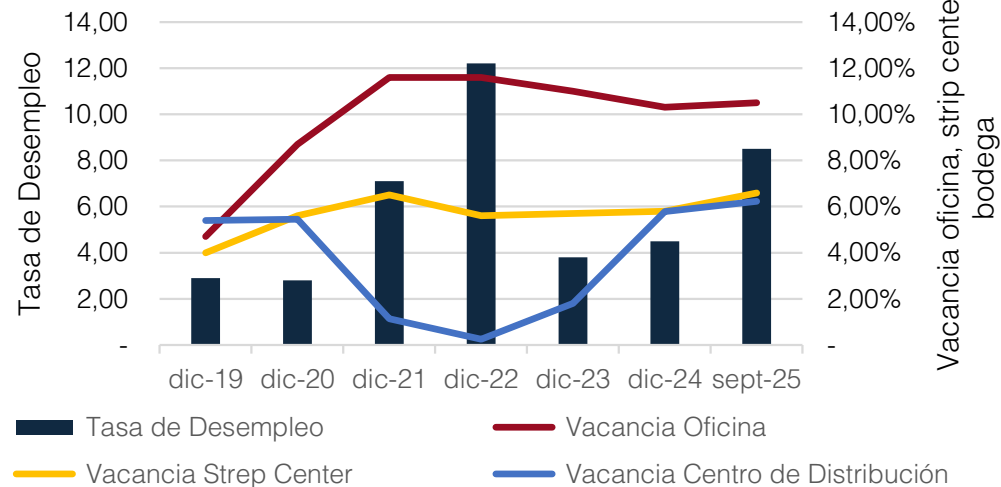
Para efectos de valorización, este contexto es relevante porque incide directamente en el costo de capital exigido por los inversionistas, en la trayectoria esperada de la renta real y en la velocidad de absorción de superficie en los distintos segmentos que componen el portafolio.

Fuente: Colliers Tasas de Descuento Industria Inmobiliaria 2º trimestre 2025

Precio Arriendo Oficina vs. Inflación



Dinámica del Mercado Inmobiliario y Laboral



Fuente: Banco Central de Chile, Informe de Política Monetaria y Cuentas Nacionales.

Análisis de Industria Strip Centers

El mercado de strip centers mostró un desempeño estable durante el primer semestre de 2025, reflejando equilibrio entre oferta y demanda. La vacancia se ubicó en 6,6%, nivel consistente con los últimos años, influida por el ingreso de 3.976 m² de nueva superficie y una absorción positiva de 1.530 m².

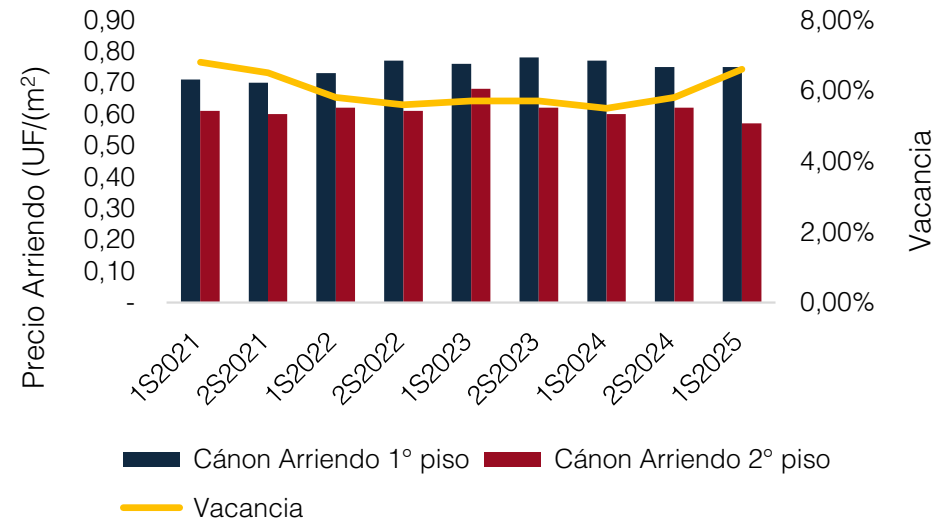
El precio promedio de arriendo se mantuvo en 0,75 UF/m² en primeros pisos y 0,57 UF/m² en segundos pisos, con una leve corrección en los valores superiores que refleja mayor estabilidad en el segmento.

La zona Nororiente sigue liderando el mercado, concentrando 31,4% del inventario y una vacancia de 9,5%, asociada al ingreso de nuevos proyectos y mayor rotación de superficie.

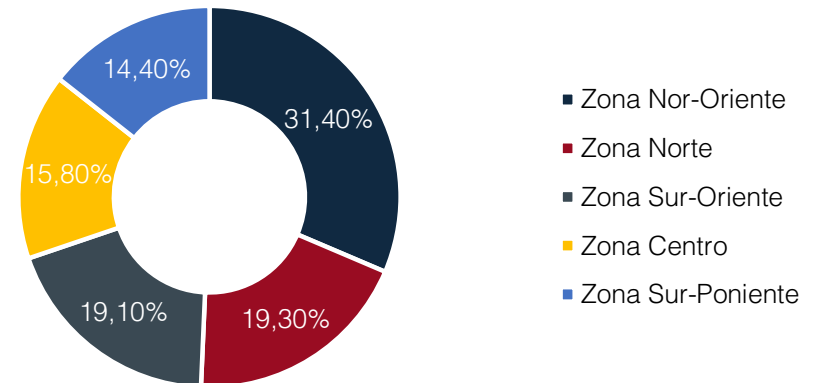
En desarrollo, se proyecta la incorporación de tres nuevos strip centers durante 2025, lo que mantiene una tasa de crecimiento promedio de 3,1% en los últimos tres años.

Indicadores de Mercado	2S 2024	1S 2025	Variación
Vacancia	5,80%	6,60%	(+)
Producción (m ²)	0	3.976	(+)
Absorción (m ²)	-650	1.530	(+)
Cánon Arriendo Piso 1 UF/m ²	0,75	0,75	()
Cánon Arriendo Piso 2 UF/m ²	0,62	0,57	(-)

Evolución de Cánon Arriendo y Vacancia



Participación de Mercado Strip Centers



Fuente: Colliers Reporte Strip Centers 1° semestre 2025

Análisis de Industria

Oficinas

El mercado de oficinas mantiene su fortaleza y estabilidad, pese al ingreso de nueva oferta. Al tercer trimestre de 2025, la vacancia alcanzó 10,5%, levemente superior al trimestre previo por el ingreso de 23.000 m² en Providencia, submercado que sigue ganando protagonismo.

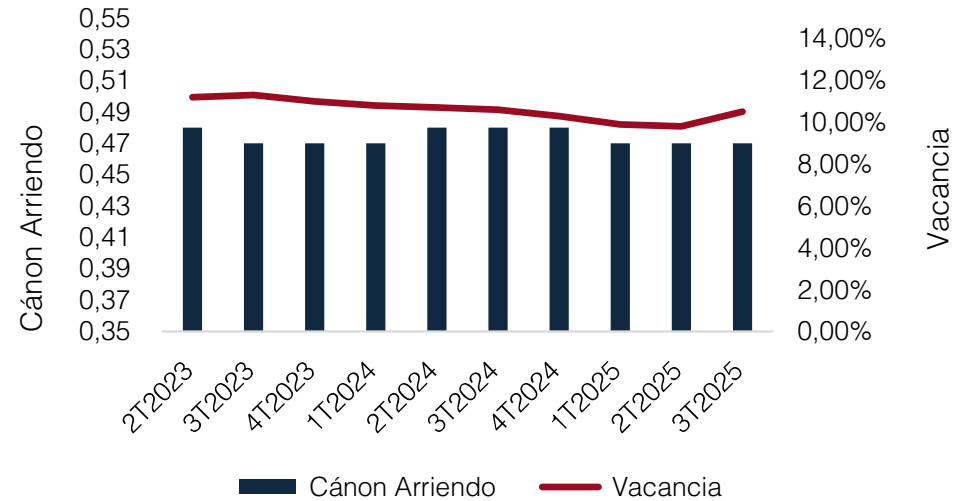
El precio promedio de arriendo se mantuvo estable en 0,47 UF/m², destacando El Bosque–El Golf (0,56 UF/m²) y Nueva Las Condes (0,55 UF/m²) como los valores más altos.

El Bosque–El Golf lidera la participación con 36,3% del inventario, seguido por Nueva Las Condes (16,5%) y Santiago (16,4%), reflejando una estructura de mercado estable.

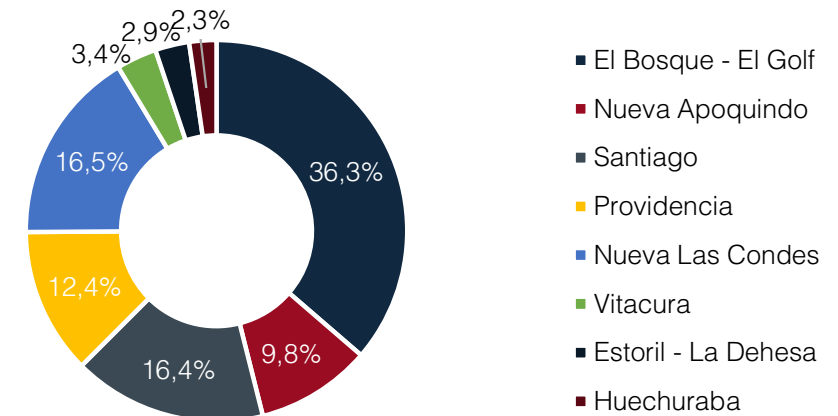
Hacia el cierre del año se espera el ingreso de 55.000 m² adicionales, principalmente en El Bosque–El Golf, Nueva Las Condes y Nueva Apoquindo, reforzando la dinámica positiva y el equilibrio del mercado.

Indicadores de Mercado	2T 2025	3T 2025	Variación
Vacancia	9,80%	10,50%	(+)
Producción (m ²)	0	23.000	(+)
Absorción (m ²)	4.038	7.037	(+)
Cánon Arriendo (UF/(m ²))	0,47	0,47	()

Evolución de Cánon Arriendo y Vacancia



Participación de Mercado Oficinas Clase A+/A



Fuente: Colliers Reporte Oficinas A A+ 3° trimestre 2025

Análisis de Industria

Bodegas

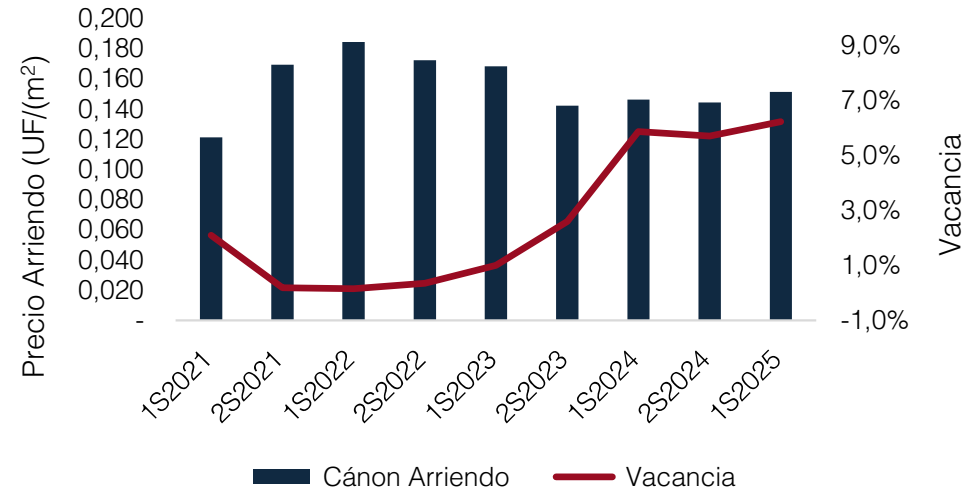
Para la Región Metropolitana, el mercado de bodegas muestra un leve ajuste en su comportamiento, la vacancia cerró el primer semestre de 2025 en 6,23%. Esto equivale a 386.177 m² de superficie disponible y evidencia un pequeño aumento respecto al 5,7% registrado a fines de 2024.

La Zona Poniente sigue liderando el mercado, concentrando el 39,6% del inventario total, con una vacancia de 9,3%, mientras que la Zona Norte conserva el mejor desempeño con solo un 3,3% de vacancia, confirmando su alta demanda.

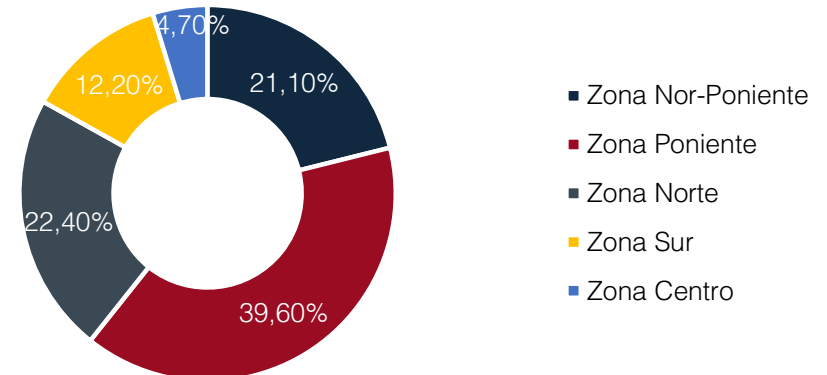
Se incorporaron 42.246 m² de nuevas bodegas tipo A, en las Zonas Sur y Poniente, lo que refleja una oferta más selectiva de alto estándar. La absorción neta fue de solo 6.936 m², cifra que evidencia una desaceleración en la ocupación, en contraste con los 83.317 m² registrados a fines de 2024.

Indicadores de Mercado	2S 2024	1S 2025	Variación
Vacancia	5,70%	6,23%	(+)
Producción (m ²)	77.000	42.246	(-)
Absorción (m ²)	83.317	6.936	(-)
Cánon Arriendo (UF/(m ²))	0,144	0,151	(+)

Evolución de Cánon Arriendo y Vacancia



Participación de Mercado Bodegas



Fuente: Colliers Reporte Centros de Bodegaje 1° semestre 2025

Metodología & Supuestos de Valorización

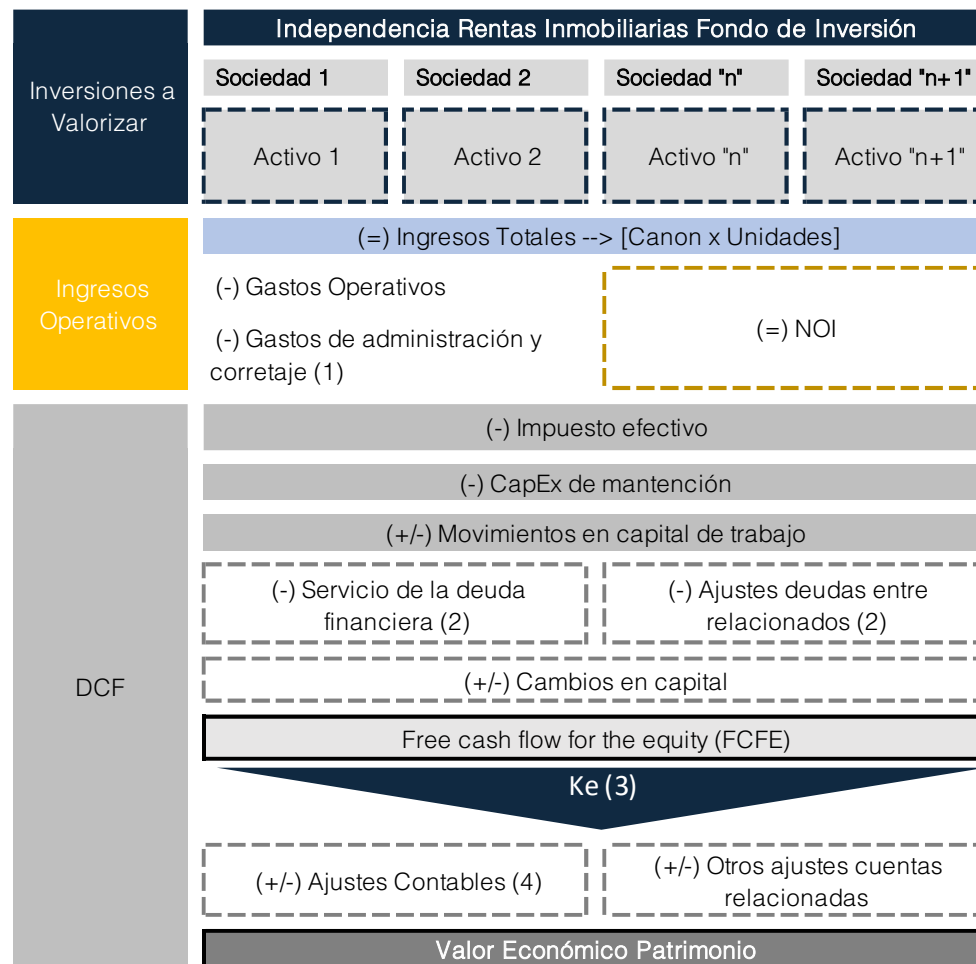


Metodología de Valorización

Flujos de Caja Descontados (DCF)

Arquitectura de modelo de valuación

Metodología de Valorización DCF, Flow to Equity.



La arquitectura del modelo resume el modelo financiero utilizado para determinar el valor de cada unidad, así como el valor de forma conjunta.

Consideraciones de Metodología

Se construyó un modelo financiero para cada sociedad, utilizando periodos de proyección anuales y tomando en consideración tanto los datos de industria como los presupuestos y estimaciones de la administración. Posteriormente, se consolidaron estos flujos 100% propiedad del Fondo para calcular el valor cuota. Adicionalmente, se tienen las siguientes especificaciones del cuadro adjunto:

- (1) Los gastos de administración y corretaje están a cargo de un tercero y su tarifa está definida por contrato.
- (2) La deuda de cada sociedad es calculada según las tablas de desarrollo pactadas con cada institución financiera. En cuanto a los pagarés con el Fondo, se considerará el pago de intereses hasta la amortización de la deuda total al término del Fondo.
- (3) Se utilizaron flujos de efectivo apalancados para valorar el patrimonio de cada proyecto, por lo tanto, la tasa de descuento adecuada para obtener el FCFE es el costo del patrimonio (Ke).
- (4) Ajustes contables a la fecha de cierre de los EE.FF: (+/-) Otros activos operativos netos ; (+/-) Impuestos diferidos netos ; y, (+/-) Otras cuentas no consideradas en la generación de flujo operativo de la sociedad.

Metodología de Valorización

Supuestos de Valorización Sociedades

Sociedad	Descubrimiento	Rentas Inmobiliarias	Plaza Constitución	Plaza Araucano	Rentas Bucarest	Rentas Magdalena	Bodenor Flexcenter
Horizonte de proyección	Se realizaron proyecciones hasta el año 2031, con la perpetuidad en ese mismo año.						
Moneda	Se construyó un modelo en términos reales, utilizando como unidad de cuenta la UF.						
Ingresos y Costos	Los ingresos y costos se basan en el rent roll al diciembre de 2025. Se consideran incrementos en los cánones de arriendo actuales de en promedio "I/C" al año, a excepción de aquellos activos que tienen una renta escalonada definida por contrato. Adicionalmente, las unidades vacantes se ocupan a la renta promedio del canon según su categoría correspondiente.						
Vacancia	Para el cálculo de la vacancia se consideran las unidades disponibles a diciembre 2025, las cuales se van ocupando hasta llegar a una vacancia objetivo de entre "I/C" en un plazo de 24 a 48 meses para las oficinas, "I/C" en 36 meses para los activos comerciales y "I/C" en 24 meses para las bodegas. Además, se asume que los espacios ocupados se vuelven a colocar bajo condiciones de mercado en la medida que estos van llegando a su fecha de término.						
Gastos de Administración (85%)	Se considera un "I/C" sobre los ingresos totales, manteniendo los datos históricos.	Se considera un "I/C" sobre los ingresos totales, manteniendo los datos históricos.	Se considera un "I/C" sobre los ingresos totales, manteniendo los datos históricos.	Se considera un "I/C" sobre los ingresos totales, manteniendo los datos históricos.	Se considera un "I/C" sobre los ingresos totales, manteniendo los datos históricos.	Se considera un "I/C" sobre los ingresos totales, manteniendo los datos históricos.	No Aplica.
Impuestos	Se considera un impuesto de primera categoría de 27%, considerando los desfases tributarios. Además, se consideran las pérdidas tributarias de arrastre que mantiene cada sociedad al 31 de diciembre de 2025.						
CapEx	Al estar como propiedades de inversión, el capex se considera como gasto de mantenimiento de cada activo.						
Deuda Relacionados	Tanto para los préstamos como para los pagarés entre entidades relacionadas se asume una repactación bajo las mismas condiciones actuales. Se asume su pago al momento de exit de cada inversión.						
Deuda Financiera	Para cada sociedad, se modelan sus respectivas deudas según los contratos con cada entidad financiera, utilizando su respectiva tasa de interes (en UF) y sus planes de pago						
	Al término de cada deuda, se estima un refinanciamiento de la última cuota a una tasa de interés de mercado y en modalidad de Bullet. Para el cálculo del valor terminal, se resta el remanente de deuda vigente.						
Valor Terminal	Se calcula un valor de venta de cada sociedad en el año 2031, con un cap rate ponderado por cada activo y su correspondiente al flujo operacional (NOI) de ese mismo período. Además, se descuenta la deuda financiera remanente y las cuentas con entidades relacionadas que se mantienen vigentes. Por último, se agrega el valor presente de las pérdidas tributarias, en caso de que existan, y los ajustes contables a la fecha de valorización.						
Cap. Rate de Salida ponderado	"I/C"	"I/C"	"I/C"	"I/C"	"I/C"	"I/C"	"I/C"
Tasa de Descuento	Ke: 8,03%	Ke: 8,03%	Ke: 8,69%	Ke: 8,69%	Ke: 8,69%	Ke: 8,69%	WACC: 5,54%

Metodología de Valorización

Tasa de descuento

Las tasas de descuento fueron determinadas en función del perfil de riesgo de cada activo y sociedad, considerando tasa libre de riesgo real, premio por riesgo de mercado, beta desapalancado/apalancado y, cuando correspondía, ajustes por estructura de capital. A nivel Fondo, la consolidación de tasas se analizó ponderando la relevancia económica de cada sociedad y la incidencia de deudas y cuentas entre relacionadas sobre el flujo atribuible al aportante.

Rentabilidad exigida por los accionistas	Inm. Descubrimiento SpA	Rentas Magdalena SpA	Rentas Bucarest SpA	Rentas Inmobiliarias SpA	Inm. Plaza Araucano SpA	Inm. Plaza Constitución SpA	Bodenor Flexcenter
Unlevered beta (a)	0,6078	0,5424	0,5424	0,6078	0,5424	0,5424	0,5014
D/P ratio (a)	0,5763	1,0628	1,0628	0,5763	1,0628	1,0628	0,4946
Corporation tax rate - Chile	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Beta apalancado	0,8634	0,9633	0,9633	0,8634	0,9633	0,9633	0,6825
Beta apalancado	0,8634	0,9633	0,9633	0,8634	0,9633	0,9633	0,6825
Premio por riesgo de mercado (b)	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%
Tasa libre riesgo Chile - CLP	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%
Costo del patrimonio Ke (real)	8,03%	8,69%	8,69%	8,03%	8,69%	8,69%	6,84%

Consideraciones de Tasas de Descuentos

Adicional al cuadro adjunto se tienen las siguientes especificaciones:

a) Para el cálculo del beta apalancado, se utilizaron comparables de mercado asociados a la industria a la que pertenece cada activo, obtenidos de la plataforma Refenitive.

b) Se utilizó el Premio por Riesgo de Mercado de la encuesta global de Pablo Fernández de 2025.

c) Como tasa libre de riesgo se utilizó el promedio a diciembre de 2025 del BCU a 10 años.

d) Para la consolidación a nivel Fondo, las tasas fueron ponderadas en función de los ingresos proyectados y del peso relativo de la deuda entre relacionadas de cada sociedad.

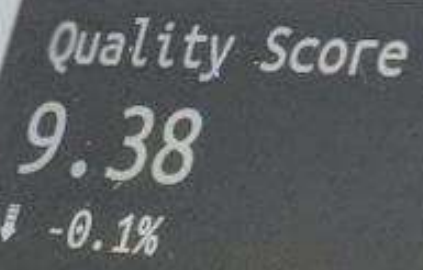
Metodología de Valorización

Supuestos de Valorización Fondos (cont.)

Fondo	Independencia Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión
Horizonte de proyección	Se realizaron proyecciones hasta el año 2031, con la perpetuidad en ese mismo año.
Moneda	Se construyó un modelo en términos reales, utilizando como unidad de cuenta la UF.
Ingresos	Los ingresos del fondo se dan por dividendos de las sociedades y cuentas por cobrar con las sociedades en las que invierte, cuya tasa de interés está en torno a "I/C"
Gastos de Administración del Fondo	Se consideran los gastos presupuestados por las actas de las Asambleas del Fondo.
Remuneración del Fondo	Comisión fija: "I/C", el fondo paga un 15%, las sociedades un 85%. Comisión variable: "I/C"
Deuda Financiera	Para la deuda financiera terminada en enero 2026, se proyecta la repactación de "I/C", en formato bullet, a una tasa "I/C" puntos base y "I/C", en dos cuotas de "I/C", a una tasa "I/C" El resto se proyecta sin refinanciamiento.
Deuda Relacionados	Tanto para los préstamos como para los pagarés entre entidades relacionadas se asume una repactación bajo las mismas condiciones actuales, considerando un impuesto de Timbres y Estampillas de 0,80% del crédito. Al asume su pago al momento de exit de cada inversión.
Valor Terminal	Se calcula un valor de venta de cada sociedad en el año 2031. Además, se descuenta la deuda financiera y con entidades relacionadas que se mantiene en ese mismo período.
Tasa de Descuento	6,59%

Los supuestos a nivel Fondo buscan evitar doble contabilización entre vehículos, especialmente respecto de dividendos, intereses entre relacionadas, deuda interna y costos de administración. En consecuencia, el valor final del Fondo refleja únicamente los flujos residuales atribuibles al aportante.

Valorización Sociedades



Valorización Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Inmobiliaria Descubrimiento SpA corresponde a uno de los vehículos relevantes del Fondo para activos comerciales de renta. Su valorización recoge la generación esperada de flujo de sus filiales, el servicio de deuda, los movimientos entre relacionadas y los ajustes necesarios para capturar el valor patrimonial atribuible al accionista.

Flujo de caja operativo	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>expresado en UF</i>						
NOI	153.004	156.915	164.844	165.072	164.080	168.355
Inversión en capital de trabajo	(255)	(187)	(507)	(306)	(271)	(114)
Pago de impuestos	-	-	(1.227)	(25.246)	(25.068)	(26.316)
Total Nuevas Deudas	-	1.698.000	-	-	-	-
Gastos financieros	(73.933)	(73.647)	(1.012)	(696)	(365)	(16)
Total Amortizaciones	(5.665)	(1.703.951)	(6.251)	(6.567)	(6.899)	(324)
Resumen Intereses deuda EERR	(70.871)	(70.871)	(70.871)	(70.871)	(70.871)	(70.871)
Flujo de caja accionista	2.280	6.259	84.976	61.386	60.607	70.714
Costo del patrimonio real	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%
Discount cash flow	2.193	5.574	70.052	46.843	42.810	46.236
Exit / Cap	-	-	-	-	-	(249.829)

Inmobiliaria Descubrimiento	UF
Flujos de Caja	213.708
Exit at dic. 2031	(249.829)
Otros activos netos para ajuste precio	428.820
Equity Value	392.699

Valorización Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Desarrollos Inmobiliarios SpA no presenta una base estabilizada de ingresos recurrentes, por lo que su aporte de valor fue reconocido a través de tasaciones y ajustes patrimoniales consistentes con activos de desarrollo y terrenos. Este tratamiento evita asignar flujos operacionales artificiales a activos cuya tesis de valor descansa en su recuperabilidad económica y potencial de desarrollo.

Desarrollos Inmobiliarios	GEA	Tinsa	Tasación
<i>Valores en UF</i>			
Las Condes 11348 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11340 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11342 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11344 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Terreno Alcalde Delano	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11287 - lote B3 (terreno libre)	I/C	I/C	I/C
Terreno Vespucio Cerrillos	I/C	I/C	I/C
Total UF			383.987

Valorización

Rentas Inmobiliarias SpA

Rentas Inmobiliarias SpA agrupa activos comerciales de renta cuya valorización depende de la estabilidad de ocupación, la evolución de cánones, el CapEx de mantención y la estructura de deuda del vehículo. El valor estimado corresponde al flujo residual atribuible al accionista y no a una simple referencia de mercado sobre los inmuebles que componen la sociedad.

Flujo de caja operativo	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>expresado en UF</i>						
NOI	155.471	164.882	172.140	178.127	181.982	180.939
Inversión en capital de trabajo	2.741	2.376	(184)	(150)	(108)	29
Resumen Intereses deuda EERR	(122.266)	(122.266)	(122.266)	(122.266)	(122.266)	(122.266)
Flujo de caja accionista	35.946	44.992	49.690	55.711	59.608	58.703
Costo del patrimonio real	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%
Discount cash flow	34.584	40.069	40.963	42.513	42.104	38.383
Exit / Cap	-	-	-	-	-	153.902

Rentas Inmobiliarias	UF
Flujos de Caja	238.616
Exit at dic. 2031	153.902
Otros activos netos para ajuste precio	(17.251)
Equity Value	375.266

Valorización

Rentas Magdalena SpA

Rentas Magdalena SpA fue valorizada sobre la base de los flujos esperados de su activo de oficinas, considerando ocupación, evolución de rentas, CapEx, impuestos y financiamiento. La lectura del resultado debe centrarse en la capacidad de generación de caja del inmueble y en la resiliencia de su posicionamiento dentro del submercado correspondiente.

Flujo de caja operativo	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>expresado en UF</i>						
NOI	52.988	53.378	55.792	55.462	53.165	59.745
Inversión en capital de trabajo	(23)	(1)	(9)	6	3	(9)
Pago de intereses financieros	(35.813)	(35.813)	(35.813)	(35.813)	(35.813)	(35.813)
Pago de intereses deudas rel	(13.228)	(13.228)	(13.228)	(13.228)	(13.228)	(13.228)
Flujo de caja operativo	3.923	4.335	6.742	6.426	4.127	10.694
Costo del patrimonio (real)	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%
Discount cash flow	3.763	3.826	5.474	4.801	2.836	6.763
Exit Cap	-	-	-	-	-	(101.852)

Rentas Magdalena	UF
Flujos de Caja	27.463
Exit at dic. 2031	(101.852)
Otros activos netos para ajuste precio	3.777
Equity Value	(70.613)

Valorización

Rentas Bucarest SpA

Rentas Bucarest SpA fue valorizada sobre la base de los flujos esperados de su activo de oficinas y locales, incorporando supuestos de ocupación, evolución de rentas, CapEx, impuestos y financiamiento. El valor estimado busca reflejar la capacidad de generación de caja del vehículo para el accionista, más que una referencia puntual al valor físico del activo.

Flujo de caja operativo	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>expresado en UF</i>						
NOI	33.181	38.333	36.919	34.125	40.136	40.770
Inversión en capital de trabajo	(7)	(6)	31	40	(4)	(3)
Pago de intereses deudas rel	(23.197)	(23.197)	(23.197)	(23.197)	(23.197)	(23.197)
Flujo de caja operativo	9.977	15.131	13.754	10.968	16.936	17.570
Costo del patrimonio (real)	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%
Discount cash flow	9.570	13.353	11.167	8.194	11.640	11.110
Exit Cap	-	-	-	-	-	93.920

Rentas Bucarest	UF
Flujos de Caja	65.034
Exit at dic. 2031	93.920
Otros activos netos para ajuste precio	(4.241)
Equity Value	154.713

Valorización Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA combina un activo principal de oficinas con un activo complementario de menor escala. La valorización refleja la generación de flujo esperada de ambos, ajustada por su estructura de costos, impuestos, CapEx y financiamiento, con foco en el valor patrimonial residual para el Fondo.

Flujo de caja operativo	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>expresado en UF</i>						
NOI	126.450	140.353	126.676	142.774	154.032	154.106
Inversión en capital de trabajo	(608)	(608)	(612)	(605)	(608)	(0)
Pago de impuestos	-	-	-	(8.403)	(19.470)	(19.489)
Pago de intereses deudas rel	(81.923)	(81.923)	(81.923)	(81.923)	(81.923)	(81.923)
Flujo de caja operativo	43.919	57.822	44.142	51.842	52.031	52.694
Costo del patrimonio (real)	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%
Discount cash flow	42.127	51.028	35.841	38.727	35.761	33.320
Exit Cap	-	-	-	-	-	674.212

Plaza Araucano	UF
Flujos de Caja	236.803
Exit at dic. 2031	674.212
Otros activos netos para ajuste precio	(3.742)
Equity Value	907.273

Valorización Inmobiliaria Plaza Constitución

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA concentra activos de oficinas y locales comerciales, por lo que su valorización integra una lectura conjunta de ocupación, niveles de renta, costos de mantención y estructura de deuda. El resultado busca capturar el valor económico del vehículo como unidad de inversión y no de cada activo por separado.

Flujo de caja operativo	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>expresado en UF</i>						
NOI	86.739	114.940	141.306	145.343	155.386	166.250
Inversión en capital de trabajo	(2.098)	(2.232)	(1.555)	(964)	(1.134)	(283)
Resumen Intereses deuda EERR	(85.109)	(85.109)	(85.109)	(85.109)	(85.109)	(85.109)
Flujo de caja accionista	(468)	27.600	54.643	59.270	69.143	80.858
Costo del patrimonio real	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%	8,69%
Discount cash flow	(449)	24.357	44.367	44.276	47.522	51.130
Exit / Cap	-	-	-	-	-	837.847

Plaza Constitución	UF
Flujos de Caja	211.202
Exit at dic. 2031	837.847
Otros activos netos para ajuste precio	(1.782)
Equity Value	1.047.266

Valorización Bodenor Flexcenter

Bodenor Flexcenter constituye uno de los principales soportes operativos del Fondo por su exposición a centros de distribución. Su valorización incorpora el desempeño esperado de activos logísticos estabilizados, el tratamiento de activos en construcción y la estructura financiera del vehículo, elementos todos relevantes para explicar su contribución al valor del Fondo.

Flujo de caja operativo	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>expresado en UF</i>						
NOI	1.350.693	1.260.806	1.280.961	1.421.491	1.458.095	1.391.794
Inversión en capital de trabajo	(6.212)	7.385	(1.660)	(11.553)	(3.011)	5.449
Pago de impuestos	(364.687)	(340.418)	(345.860)	(383.803)	(393.686)	(375.784)
Flujo de caja operativo	979.794	927.773	933.442	1.026.135	1.061.398	1.021.459
Tasa descuento WACC	5,54%	5,54%	5,54%	5,54%	5,54%	5,54%
Discount cash flow	953.728	855.679	815.711	849.636	832.695	759.291
Exit Cap	-	-	-	-	-	16.892.018

Bodenor Flexcenter	UF	Ajuste proyectos	UF
Flujos de Caja	5.066.739	Activos en ejecución (construcción)	339.623
Exit at dic. 2031	16.892.018	Tasación Pte. Eduardo Frei Montalba	1.377.868
Enterprise Value	21.958.757	Total ajuste proyectos	1.717.491
Ajustes Consolidados			
Deuda neta	(6.776.571)		
Ajuste relacionadas	(300.500)		
Impuesto corriente	67.820		
Activos en construcción	1.717.491		
Equity Value	16.666.997		

Valorización VPA

Limitless Horizon y Consitution Real Estate

Constitution Real Estate corresponde a un vehículo de inversión mantenido por el Fondo a través de aportes de capital en sociedades inmobiliarias en Estados Unidos. Dada su naturaleza y disponibilidad de información, fue valorizado mediante un enfoque patrimonial (VPA), consistente con los antecedentes financieros y con la forma en que se captura el valor económico subyacente del vehículo.

Valorización Constitution Real Estate Corp.		30 nov 25
Activos		M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		27.033
<u>Total activo corriente</u>		<u>27.033</u>
Activo no corriente		
Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación		522.414
<u>Total activo no corriente</u>		<u>522.414</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		3.902
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes		10.933
<u>Total pasivo corriente</u>		<u>14.835</u>
Pasivo no corriente		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes		11.518.812
<u>Total pasivo no corriente</u>		<u>11.518.812</u>
Equity Value		
Total activo corriente (+)		27.033
Total activo no corriente (+)		522.414
Total pasivo corriente (-)		14.835
<u>Total pasivo no corriente (-)</u>		<u>11.518.812</u>
Equity Value Constitution Real Estate C.		(10.984.200)

Valorización VPA

Limitless Horizon y Consitution Real Estate

Limitless Horizon corresponde a un vehículo a través del cual el Fondo mantiene exposiciones crediticias en sociedades inmobiliarias en Estados Unidos. Considerando que su tesis económica descansa en derechos de cobro y no en una operación inmobiliaria estabilizada directa, se utilizó un enfoque patrimonial (VPA) consistente con la naturaleza de la inversión.

Valorización Limitless Horizon		30 nov 25
Activos		M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		4.491
Total activo corriente		4.491
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente		11.518.759
Total activo no corriente		11.518.759
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2.949
Otras provisiones, corrientes		5.146
Total pasivo corriente		8.095
Pasivo no corriente		
Total pasivo no corriente		-
Equity Value		
Total activo corriente (+)		4.491
Total activo no corriente (+)		11.518.759
Total pasivo corriente (-)		8.095
Equity Value Limitless Horizon		11.515.155

Resultados Obtenidos



Resultados Obtenidos

Flujo del Fondo

El flujo consolidado del Fondo fue construido a partir de los flujos residuales de cada sociedad de inversión, incorporando dividendos, intereses de cuentas entre relacionadas, remuneraciones de administración y obligaciones financieras a nivel Fondo.

Para la estimación del valor de salida, se tomó como referencia la recuperación esperada de cuentas por cobrar entre relacionadas y la amortización de la deuda remanente al horizonte de análisis, evitando doble contabilización con los valores ya reconocidos a nivel de sociedades.

Flujo aportante fondo expresado en UF	31 dic 26	31 dic 27	31 dic 28	31 dic 29	31 dic 30	31 dic 31
Dividendos	104.560	156.139	253.946	245.604	262.452	291.233
Intereses deuda EERR RI POS	396.593	396.593	396.593	396.593	396.593	396.593
Gasto en comite de vigilancia, valorizadores y otros	(8.091)	(8.091)	(8.091)	(8.091)	(8.091)	(8.091)
Fee de administración	(53.066)	(57.953)	(90.750)	(108.971)	(122.354)	(122.620)
Toma nueva deuda	3.500.000	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(131.349)	(215.410)	(204.105)	(204.105)	(204.105)	(204.105)
Amortización	(3.750.000)	(250.000)	-	-	-	-
Pago de impuestos	(55.103)	(31.087)	(25.285)	(20.365)	(16.751)	(16.680)
Flujo fondo	3.542	(9.810)	322.307	300.664	307.742	336.330
Costo del patrimonio (ke) real	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Discount factor mid year	0,9686	0,9087	0,8525	0,7998	0,7504	0,7040
Discount cash flow	3.431	(8.915)	274.775	240.476	230.919	236.766
Cuentas por pagar a entidades relacionadas descontadas	8.886.725	8.337.281	7.821.808	7.338.205	6.884.502	7.133.639
Otros pasivos financieros, total	(6.006.920)	(5.756.920)	(5.756.920)	(5.756.920)	(5.756.920)	(5.756.920)
Venta activos	-	-	-	-	-	2.657.527

Para el cálculo del exit se tomó como base el valor de las cuentas por cobrar entre relacionados con las distintas Sociedades de Inversión menos la amortización de la deuda en ese periodo.

Resultados Obtenidos

Resumen Sociedades Individuales

El siguiente resumen permite conciliar el valor económico de cada sociedad de inversión con su aporte al valor del Fondo. La lectura correcta de esta lámina exige considerar que los valores individuales no son directamente comparables con tasaciones aisladas, dado que incorporan deuda, cuentas entre relacionadas y otros ajustes relevantes para el accionista.

Resumen Sociedades	Descub.	Magdalena	Bucarest	Rent. Inm.	Araucano	Const.
Flujos de Caja	213.708	27.463	65.034	238.616	236.803	211.202
Exit at dic. 2031	(249.829)	(101.852)	93.920	153.902	674.212	837.847
Equity	(36.121)	(74.389)	158.954	392.518	911.015	1.049.048
Otros activos netos para ajuste precio	428.820	3.777	(4.241)	(17.251)	(3.742)	(1.782)
Valor final	392.699	(70.613)	154.713	375.266	907.273	1.047.266

Desarrollos Inmobiliarios	GEA	Tinsa	Tasación
<i>Valores en UF</i>			
Las Condes 11348 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11340 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11342 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11344 (casa condominio)	I/C	I/C	I/C
Terreno Alcalde Delano	I/C	I/C	I/C
Las Condes 11287 - lote B3 (terreno libre)	I/C	I/C	I/C
Terreno Vespucio Cerrillos	I/C	I/C	I/C
Total UF			383.987

Sociedades EEUU	UF
Equity Value Constitution Real Estate C.	(276.485)
Equity Value Limitless Horizon	289.850
Total EEUU	13.365

Resultados Obtenidos

Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias

El valor razonable del Fondo al 31 de diciembre de 2025 resulta de consolidar las valorizaciones individuales de sus sociedades de inversión, los vehículos mantenidos en Estados Unidos y los ajustes requeridos a nivel Fondo, incluyendo deuda, cuentas entre relacionadas, costos de administración y otras partidas patrimoniales relevantes.

Resumen de Valorización	UF
Flujos de Caja	977.452
Exit at dic. 2031	2.657.527
Otras Inversiones	11.666.898
Ajustes contables fondo	348.314
Ajustes sociedades	435.549
Equity Value Fondo pre fee de éxito	16.085.740
Valor Cuota CLP\$	2.199
Cuotas suscritas	290.545.000

A continuación, el detalle de las inversiones en sociedades de Estados Unidos.

Sociedades EEUU	UF
Equity Value Constitution Real Estate C.	(276.485)
Equity Value Limitless Horizon	289.850
Total EEUU	13.365

- La información propia de cada activo fue proporcionada por Independencia AGF.
- La consolidación presentada considera tanto el valor económico de cada sociedad de inversión como los ajustes a nivel Fondo, incluyendo cuentas entre relacionadas, costos de administración y demás partidas necesarias para arribar al valor atribuible al patrimonio del Fondo.
- La conclusión de valor debe interpretarse como una estimación económica integrada del patrimonio atribuible al Fondo, y no como la suma directa de valores de activos individuales ni como un precio de transacción observable.

Anexos



Anexo 1: Balances Históricos Inmobiliaria Descubrimiento SpA

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		31 dic 23	31 dic 24	31 dic 25
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo.	m clp	631.990	1.237.162	1.751.760
Otros activos financieros, corrientes	m clp	8	9	8
Otros activos no financieros, corrientes	m clp	109.250	173.068	26.154
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	m clp	145.371	160.651	261.251
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	m clp	-	21.063	-
Activos por impuestos, corrientes	m clp	135.784	62.464	3.193
Total activo circulante	m clp	1.022.403	1.654.417	2.042.366
Otros activos no financieros, no corrientes	m clp	-	8.480	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía.	m clp	50.186	52.406	54.195
Propiedad de inversión.	m clp	151.746.352	154.092.660	150.353.526
Total activo fijo	m clp	151.796.538	154.153.546	150.407.721
Total activos	m clp	152.818.941	155.807.963	152.450.087
Pasivos				
Otros pasivos financieros, corriente	m clp	2.384.615	5.673.200	4.019.468
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	m clp	387.384	234.410	251.870
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	m clp	-	-	224
Otras provisiones a corto plazo.	m clp	70.652	30.740	38.619
Otros pasivos no financieros, corriente	m clp	221.451	240.237	471.933
Total pasivo circulante	m clp	3.064.102	6.178.587	4.782.114
Otros pasivos financieros, no corriente	m clp	67.901.974	68.378.407	72.578.411
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	m clp	54.935.566	63.358.165	64.984.669
Pasivo por impuestos diferidos.	m clp	10.001.785	9.208.817	6.744.489
Otros pasivos no financieros, no corriente	m clp	181.162	232.786	200.126
Total obligaciones a l/p	m clp	133.020.487	141.178.175	144.507.695
Capital emitido.	m clp	11.114.584	11.114.584	13.496.264
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	m clp	2.193.006	(4.967.585)	(12.536.877)
Otras reservas.	m clp	(445.543)	(509.029)	(461.508)
Participaciones no controladoras.	m clp	3.872.305	2.813.231	2.662.399
Total patrimonio	m clp	16.734.352	8.451.201	3.160.278
Total patrimonio y pasivos	m clp	152.818.941	155.807.963	152.450.087

Anexo 1: Balances Históricos

Rentas Magdalena SpA

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		-	31 dic 24	31 dic 25
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo.	m clp	-	103.937	411.214
Otros activos no financieros, corrientes	m clp	-	29.735	3.023
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	m clp	-	7.196	3.651
Total activo circulante	m clp	-	140.868	417.888
Otros activos no financieros, no corrientes	m clp	-	20.804	20.804
Propiedad de inversión.	m clp	-	51.769.333	55.614.043
Activos por impuestos, no corrientes	m clp	-	-	-
Activos por impuestos diferidos.	m clp	-	2.619.415	2.147.386
Total otros activos	m clp	-	54.409.552	57.782.233
Total activos	m clp	-	54.550.420	58.200.121
Pasivos				
Otros pasivos financieros, corriente	m clp	-	38.620.896	253.818
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	m clp	-	169.335	82.841
Otros pasivos no financieros corrientes	m clp	-	61.045	14.000
Otras provisiones a corto plazo.	m clp	-	23.995	6.998
Total pasivo circulante	m clp	-	38.875.271	357.657
Otros pasivos financieros, no corriente	m clp	-	-	39.727.960
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	m clp	-	11.547.613	12.239.725
Otros pasivos no financieros, no corriente	m clp	-	168.912	264.003
Total obligaciones a l/p	m clp	-	11.716.525	52.231.688
Capital emitido.	m clp	-	11.243.750	11.243.750
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	m clp	-	(7.285.126)	(5.632.974)
Total patrimonio	m clp	-	3.958.624	5.610.776
Total pasivos y patrimonio	m clp	-	54.550.420	58.200.121

Anexo 1: Balances Históricos

Rentas Bucarest SpA

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		-	31 dic 24	31 dic 25
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo.	m clp	-	2.149	38.009
Otros activos no financieros, corrientes	m clp	-	22.730	930
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	m clp	-	4.153	11.441
Total activo circulante	m clp	-	29.032	50.380
Otros activos no financieros, no corrientes	m clp	-	31.978	31.978
Propiedad de inversión.	m clp	-	28.725.542	29.253.326
Total otros activos	m clp	-	28.757.520	29.285.304
Total activos	m clp	-	28.786.552	29.335.684
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	m clp	-	33.183	30.935
Otras provisiones a corto plazo.	m clp	-	2.237	1.812
Pasivos por impuestos, corriente	m clp	-	11.861	14.481
Otros pasivos no financieros, corriente	m clp	-	67.107	102.186
Total pasivo circulante	m clp	-	114.388	149.414
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	m clp	-	20.634.692	21.270.003
Pasivo por impuestos diferidos.	m clp	-	2.530.588	2.490.819
Otros pasivos no financieros, no corriente	m clp	-	147.335	120.918
Total obligaciones a l/p	m clp	-	23.312.615	23.881.740
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	m clp	-	3.524.549	3.469.530
Total patrimonio	m clp	-	5.359.549	5.304.530
Total pasivos y patrimonio	m clp	-	28.786.552	29.335.684

Anexo 1: Balances Históricos

Rentas Inmobiliarias SpA

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		31 dic 23	31 dic 24	31 dic 25
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo.	m clp	90.752	49.256	16.452
Otros activos financieros, corrientes	m clp	8.777	3.180.970	3.350.965
Otros activos no financieros, corrientes	m clp	153.113	223.205	241.408
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	m clp	549.540	142.873	437.499
Activos por impuestos, corrientes	m clp	11.018	-	-
Total activo circulante	m clp	813.200	3.596.304	4.046.324
Otros activos financieros, no corrientes	m clp	3.037.399	-	-
Otros activos no financieros, no corrientes	m clp	25.629	25.629	25.629
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	m clp	-	-	20.000
Propiedad de inversión.	m clp	116.468.977	121.580.803	125.463.319
Total activo fijo	m clp	119.532.005	121.606.432	125.508.948
Total activos	m clp	120.345.205	125.202.736	129.555.272
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	m clp	332.061	181.101	231.039
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	m clp	-	-	325.000
Otras provisiones a corto plazo.	m clp	65.229	88.676	39.643
Otros pasivos no financieros, corriente	m clp	674.829	589.160	330.097
Total pasivo circulante	m clp	1.072.119	858.937	925.779
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	m clp	116.028.055	120.161.966	112.096.875
Pasivo por impuestos diferidos.	m clp	3.939.296	2.868.254	2.735.365
Otros pasivos no financieros, no corriente	m clp	237.180	347.558	371.704
Total obligaciones a l/p	m clp	120.204.531	123.377.778	115.203.944
Capital emitido.	m clp	10.119.013	14.347.454	26.406.940
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	m clp	(11.050.458)	(13.381.433)	(12.981.391)
Total patrimonio	m clp	(931.445)	966.021	13.425.549
Total Pasivos y Patrimonio	m clp	120.345.205	125.202.736	129.555.272

Anexo 1: Balances Históricos

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		-	31 dic 24	31 dic 25
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo.	m clp	-	125.531	133.475
Otros activos no financieros, corrientes	m clp	-	273.166	352.917
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	m clp	-	33.104	52
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	m clp	-	-	106.000
Total activo circulante	m clp	-	431.801	592.444
Propiedad de inversión.	m clp	-	127.103.401	129.325.641
Total otros activos	m clp	-	127.103.401	129.325.641
Total activos	m clp	-	127.535.202	129.918.085
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	m clp	-	123.696	120.834
Otros pasivos no financieros corrientes	m clp	-	43.571	40.118
Otras provisiones a corto plazo.	m clp	-	8.030	9.841
Pasivos por impuestos, corriente	m clp	-	105.774	-
Total pasivo circulante	m clp	-	281.071	170.793
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	m clp	-	72.840.592	75.326.847
Pasivo por impuestos diferidos.	m clp	-	24.089.250	24.548.380
Otros pasivos no financieros, no corriente	m clp	-	593.941	585.090
Total obligaciones a l/p	m clp	-	97.523.783	100.460.317
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	m clp	-	27.336.384	26.893.011
Otras reservas.	m clp	-	(39.784)	(39.784)
Total patrimonio	m clp	-	29.730.348	29.286.975
Total pasivos y patrimonio	m clp	-	127.535.202	129.918.085

Anexo 1: Balances Históricos

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		31 dic 23	31 dic 24	31 dic 25
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo.	m clp	290.832	127.794	400.914
Otros activos financieros, corrientes	m clp	-	320.501	20.926
Otros activos no financieros, corrientes	m clp	76.501	120.339	4.912
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	m clp	163.043	112.746	135.484
Activos por impuestos, corrientes	m clp	6.706.051	6.715.899	6.674.689
Total activo circulante	m clp	7.236.427	7.397.279	7.236.925
Otros activos financieros, no corrientes	m clp	281.838	-	-
Otros activos no financieros, no corrientes	m clp	121.408	126.775	131.102
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.	m clp	3.872.353	2.813.285	2.662.447
Propiedad de inversión.	m clp	127.522.743	133.909.765	135.506.439
Total activo fijo	m clp	131.798.342	136.849.825	138.299.988
Total activos	m clp	139.034.769	144.247.104	145.536.913
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	m clp	247.727	223.587	365.276
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	m clp	-	-	106.000
Otras provisiones a corto plazo.	m clp	65.835	72.731	81.259
Pasivos por impuestos, corriente	m clp	81.008	-	-
Otros pasivos no financieros, corriente	m clp	-	39.059	73.265
Total pasivo circulante	m clp	394.570	335.377	625.800
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	m clp	125.274.597	134.345.626	78.150.162
Pasivo por impuestos diferidos.	m clp	4.974.873	3.755.931	1.943.919
Otros pasivos no financieros, no corriente	m clp	322.424	369.482	398.442
Total obligaciones a l/p	m clp	130.571.894	138.471.039	80.492.523
Capital emitido.	m clp	161.967	161.967	61.517.145
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	m clp	7.964.038	5.336.421	2.959.145
Otras reservas.	m clp	(57.700)	(57.700)	(57.700)
Total patrimonio	m clp	8.068.305	5.440.688	64.418.590
Total pasivos y patrimonio	m clp	139.034.769	144.247.104	145.536.913

Anexo 1: Balances Históricos

Bodenor Flexcenter

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		31 dic 23	31 dic 24	31 dic 25
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo.	m clp	11.568.169	5.980.257	30.060.403
Otros activos financieros, corrientes	m clp	-	-	450.756
Otros activos no financieros, corrientes	m clp	325.688	1.271.113	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	m clp	4.671.701	5.853.022	5.554.723
Activos por impuestos, corrientes	m clp	2.044.123	2.953.726	3.825.471
Total activo circulante	m clp	18.609.681	16.058.118	39.891.353
Otros activos financieros, no corrientes	m clp	102.997	110.198	116.682
Otros activos no financieros, no corrientes	m clp	-	-	10.863.356
Cuentas por cobrar, no corrientes	m clp	660.514	677.476	710.296
Activos intangibles distintos de la plusvalía.	m clp	270.096	270.096	270.096
Propiedades, planta y equipo.	m clp	24.832.572	28.386.569	14.105.930
Propiedad de inversión.	m clp	699.513.884	837.805.812	954.837.801
Activos por impuestos diferidos.	m clp	27.896.071	25.577.138	35.495.183
Total activo no corriente	m clp	753.276.134	892.827.289	1.016.399.344
Total activos	m clp	771.885.815	908.885.407	1.056.290.697
Pasivos				
Otros pasivos financieros, corriente	m clp	20.787.096	71.797.088	18.501.847
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	m clp	4.389.828	5.472.441	5.781.915
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	m clp	-	11.397.836	11.938.252
Otras provisiones a corto plazo.	m clp	-	4.151.121	3.235.234
Pasivos por impuestos, corriente	m clp	2.680.353	3.256.268	6.828.155
Provisiones por beneficios a los empleados, corriente	m clp	909.752	1.086.972	1.131.118
Total pasivo circulante	m clp	28.767.029	97.161.726	47.416.521
Otros pasivos financieros, no corriente	m clp	188.573.200	178.709.215	280.777.906
Pasivo por impuestos diferidos.	m clp	175.039.160	194.359.281	232.109.420
Otros pasivos no financieros, no corriente	m clp	4.645.661	5.233.113	5.510.462
Total obligaciones a l/p	m clp	368.258.021	378.301.609	518.397.788
Capital emitido.	m clp	239.361.240	261.959.640	261.959.640
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	m clp	136.375.739	173.118.095	230.343.199
Otras reservas.	m clp	(876.214)	(1.655.663)	(1.826.451)
Total patrimonio	m clp	374.860.765	433.422.072	490.476.388
Total pasivos y patrimonio	m clp	771.885.815	908.885.407	1.056.290.697

Anexo 1: Balances Históricos

Constitution Real Estate

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet	30 nov 25
Activos	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	27.033
Total activo corriente	27.033
Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	522.414
Total activo no corriente	522.414
Total activos	549.447
Pasivos	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.902
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10.933
Total pasivo corriente	14.835
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	11.518.812
Total pasivo no corriente	11.518.812
Patrimonio	
Capital emitido.	16.499.569
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	(27.481.679)
Otras reservas	(2.090)
Total patrimonio	(10.984.200)
Total pasivo + patrimonio	549.447

Anexo 1: Balances Históricos

Limitless Horizon

A continuación, se presentan los balances históricos de las sociedades:

Balance Sheet		30 nov 25
Activos		M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		4.491
Total activo corriente		4.491
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente		11.518.759
Total activo no corriente		11.518.759
Total activos		11.523.250
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2.949
Otras provisiones, corrientes		5.146
Total pasivo corriente		8.095
Total pasivo no corriente		-
Patrimonio		
Capital emitido.		1.879.586
Ganancias (pérdidas) acumuladas.		9.635.569
Otras Reservas		-
Total patrimonio		11.518.812
Total pasivo + patrimonio		11.523.250

Anexo 2:

Rentabilidad

A continuación, se presenta información de la rentabilidad histórica del fondo:

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS — Rentabilidad (Miles CLP)					
	2020	2021	2022	2023	2024
MÉTRICAS DE RENTABILIDAD					
ROE (Resultado / Patrimonio Prom.)	9,1%	8,4%	16,4%	10,6%	10,2%
ROA (Resultado / Activos Prom.)	6,8%	6,1%	10,9%	7,0%	6,8%
Margen Operacional (Util.Op / Ing.Op)	89,9%	91,1%	94,9%	92,3%	93,4%
Margen Neto (Resultado / Ing.Op)	82,6%	84,6%	92,1%	88,1%	86,3%
Expense Ratio (Gastos Op / Patrimonio)	1,1%	0,9%	0,9%	0,9%	0,7%
COMPONENTES DEL RESULTADO					
Intereses y Reajustes	19.494.497	18.685.178	36.552.484	26.198.583	30.317.647
Resultado Venta Instrumentos	-	-	-	-	-
Resultado Inv. Método Participación	27.266.329	24.838.522	46.854.865	34.279.159	35.553.264
Otros Ingresos	571.856	-	-	-	-
Total Ingresos Netos Operación	47.110.902	43.633.334	83.400.674	60.478.605	65.874.168
Total Gastos Operación	(4.752.734)	(3.874.352)	(4.232.517)	(4.660.309)	(4.378.726)
Costos Financieros	(3.461.998)	(2.859.278)	(2.366.016)	(2.543.831)	(4.634.406)
Resultado del Ejercicio	38.896.170	36.899.704	76.802.141	53.274.465	56.861.036
PESO RELATIVO EN INGRESOS					
Intereses y Reajustes / Ing. Totales	41,4%	42,8%	43,8%	43,3%	46,0%
Result. Participación / Ing. Totales	57,9%	56,9%	56,2%	56,7%	54,0%
Resultado Vta Instr. / Ing. Totales	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
DIVIDENDOS Y DISTRIBUCIÓN					
Dividendos Provisorios	(16.674.758)	(16.674.758)	(17.685.350)	(17.685.350)	(17.606.642)
Resultado del Ejercicio	38.896.170	36.899.704	76.802.141	53.274.465	56.861.036
Payout Ratio	42,9%	45,2%	23,0%	33,2%	31,0%
Div. Prov. / Patrimonio (Yield NAV)	3,8%	3,7%	3,6%	3,4%	3,0%
CRECIMIENTO INTERANUAL (YoY)					
Crecimiento Patrimonio	2,8%	2,6%	10,8%	4,5%	15,4%
Crecimiento Activos	-10,9%	23,1%	11,6%	4,7%	14,6%
ANÁLISIS FLUJO DE CAJA					
Flujo Neto Operación	30.238.965	82.051.620	33.393.579	40.152.364	10.607.736
Flujo Neto Inversión	-	(184.361.240)	-	-	-
Flujo Neto Financiamiento	(33.553.770)	71.412.316	(30.735.748)	(33.728.841)	41.025.470
Dividendos Pagados (Flujo)	(26.275.376)	(26.780.672)	(28.549.208)	(31.328.333)	(33.260.181)
Aportes Recibidos (Flujo)	-	-	-	-	56.028.243

Anexo 2: Ratios

A continuación, se presentan los principales ratios de balance históricos del fondo:

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS — Ratios de Balance (Miles CLP)					
	2020	2021	2022	2023	2024
ESTRUCTURA DE BALANCE					
Total Activos	540.615.365	665.561.479	743.046.705	778.193.302	891.738.559
Total Patrimonio Neto	434.160.826	445.389.190	493.500.229	515.545.083	594.991.846
Total Pasivos	106.454.539	220.172.289	249.546.476	262.648.219	296.746.713
Deuda Financiera CP	58.953.804	782.482	886.433	56.083.608	54.569.064
Deuda Financiera Total	102.447.654	217.263.650	246.230.331	258.090.846	293.431.656
RATIOS DE ENDEUDAMIENTO					
Endeudamiento (Pasivo/Patrimonio)	0,25x	0,49x	0,51x	0,51x	0,50x
Leverage (Activos/Patrimonio)	1,25x	1,49x	1,51x	1,51x	1,50x
Deuda Financiera / Activos	19,0%	32,6%	33,1%	33,2%	32,9%
Deuda Financiera / Patrimonio	0,24x	0,49x	0,50x	0,50x	0,49x
COMPOSICIÓN DE ACTIVOS					
Activo Corriente / Total Activos	7,1%	1,2%	1,4%	2,2%	7,7%
Activo No Corriente / Total Activos	92,9%	98,8%	98,6%	97,8%	92,3%
Inv. Método Participación / Total Activos	32,1%	47,6%	46,6%	45,4%	44,0%
AF Costo Amortizado NC / Total Activos	43,0%	35,8%	36,3%	36,8%	34,1%
Efectivo / Total Activos	7,1%	1,2%	1,4%	2,2%	7,7%
RATIOS DE LIQUIDEZ					
Razón Corriente (AC/PC)	1250,92x	123,31x	274,65x	343,37x	1192,86x
Efectivo / Pasivo Corriente	1248,56x	123,31x	274,65x	343,37x	1192,68x
COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO					
Aportes	165.984.971	165.984.971	165.984.971	165.984.971	222.013.214
Otras Reservas	7.333.558	8.241.689	8.099.795	8.198.517	7.689.160
Resultados Acumulados	238.620.885	250.937.584	260.298.672	305.772.480	326.035.078
Resultado del Ejercicio	38.896.170	36.899.704	76.802.141	53.274.465	56.861.036
Dividendos Provisorios	(16.674.758)	(16.674.758)	(17.685.350)	(17.685.350)	(17.606.642)
Total Patrimonio Neto	434.160.826	445.389.190	493.500.229	515.545.083	594.991.846
Aportes / Patrimonio	38,2%	37,3%	33,6%	32,2%	37,3%
(Result.Acum + Ejercicio) / Patrimonio	63,9%	64,6%	68,3%	69,6%	64,4%
Payout Ratio (Div Prov / Resultado Ej.)	42,9%	45,2%	23,0%	33,2%	31,0%



Contacto

(+56 2) 3224 9150

Oficina

Av. Nueva Costanera 4229, Oficina
205, Vitacura, Santiago.