

FONDO DE INVERSIÓN  
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS  
VALORIZACIÓN DE LA CUOTA Y DE LAS INVERSIONES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

## Resumen ejecutivo

Este documento presenta la estimación independiente del valor razonable de las cuotas y de las inversiones en sociedades de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”), al 31 de diciembre de 2025 (la “Fecha de Valorización”), realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”).

### Valor cuota

El valor cuota se estimó en \$2.234 que equivale a 1,02 veces el valor libro.

Concepto	Fórmula	Serie A
Valor estimado del patrimonio del Fondo	1	16.336.831
N° de cuotas	2	290.545.000
Valor cuota (UF)	3: 1/ 2	0,056
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (\$)	4	39.727,96
Valor cuota (\$)	3 x 4	2.234
Precio / Valor libro		1,02

### Principales aspectos de la valorización

#### Marco general

- El valor cuota se estimó empleando el método denominado Modelo de dividendos descontados con una tasa de descuento real de 6,71%.
- Se está suponiendo la operación a perpetuidad del Fondo
- En el horizonte de proyección no hay nuevas compras de propiedades o sociedades.

#### Principales supuestos

- Los ingresos no suponen crecimiento de rentas, salvo para oficinas y parques logísticos que en algunos casos se proyecta un aumento de rentas efectivo en un plazo acotado.
- Los gastos operacionales de las propiedades, tales como administración, seguros e impuestos territoriales, se proyectaron constantes en términos reales, tomando como valor inicial el valor actual.
- Todas las deudas actuales se mantienen hasta término, sin cambios, y posteriormente se produce un refinanciamiento con una estructura tipo bullet y pago de intereses mensuales con tasa de 3,67% real

## Descripción del Fondo

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias es un fondo de inversión público que inició sus operaciones en abril de 1995 y tiene duración hasta abril de 2030, pudiendo ser prorrogada en dicha fecha. Algunas de sus principales características son:

- Posee inversiones en activos inmobiliarios de renta comercial con contratos de mediano y largo plazo
- Las inversiones directas del Fondo corresponden a cinco sociedades que son, en forma directa e indirecta, las propietarias de los activos inmobiliarios.
- La cartera de activos inmobiliarios del Fondo se compone de oficinas, locales comerciales y bodegas industriales

## Cartera de propiedades

La cartera de propiedades del Fondo se compone principalmente de parques logísticos y edificios de oficinas, representando en conjunto el 87% del valor de la cartera. Las propiedades se concentran en la Región Metropolitana, principalmente en las comunas de Pudahuel y Las Condes, aunque el Fondo tiene presencia en otras 10 regiones del país.

### Edificios de oficinas

La cartera incluye 15 edificios de oficinas. El total de superficie arrendable es de 165 mil m<sup>2</sup> ubicados, principalmente, en el sector oriente y centro de Santiago.

### Parques logísticos

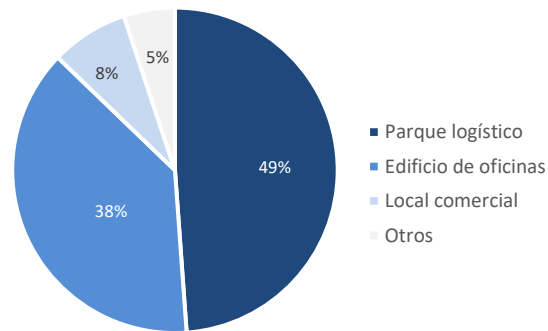
El Fondo posee el 70% de participación en la propiedad de 12 parques logísticos que suman 869 mil m<sup>2</sup> arrendables. Estos se ubican principalmente en la zona norte y norponiente de Santiago.

### Locales comerciales

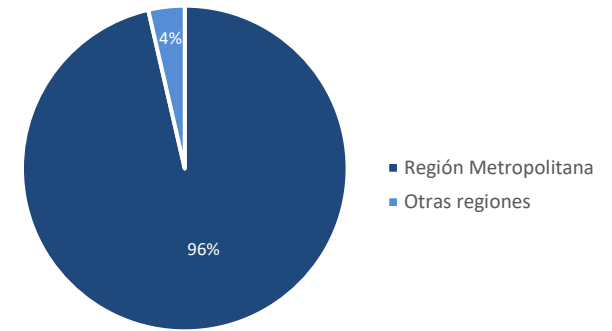
Existen 39 propiedades que incluyen locales stand alone y centros comerciales. En total suma 40 mil m<sup>2</sup> arrendables distribuidos entre distintas regiones del país.

### Otros

Adicionalmente, existen otras propiedades como terrenos eriazos.



**Gráfico 1:** distribución de la cartera, por tipo de propiedad y de acuerdo con el valor justo implícito en la valorización de la cuota. Se presenta únicamente lo que le corresponde al Fondo (en el caso de los parques logísticos el 70%). El tipo "Otros" se compone principalmente de terrenos eriazos.



**Gráfico 2:** distribución de la cartera por región utilizando los criterios del gráfico 1 para el valor. Las regiones que ocupan el segundo y tercer lugar son Biobío y Los Lagos con 1% cada una.

# Índice

1	Introducción .....	2
2	Descripción del Fondo .....	3
2.1	Antecedentes generales.....	3
2.2	Estructura societaria .....	4
2.3	Antecedentes financieros.....	5
2.4	Cartera de inversiones inmobiliarios .....	6
3	Metodología de valorización.....	11
4	Estimación del valor cuota del Fondo .....	13
5	Proyecciones financieras del Fondo .....	14
6	Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo .....	16
6.1	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA .....	16
6.2	Rentas Magdalena SpA .....	18
6.3	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA .....	20
6.4	Rentas Bucarest SpA .....	22
6.5	Bodenor Flexcenter S.A. ....	24
6.6	Inmobiliaria Descubrimiento SpA .....	26
6.7	Rentas Inmobiliarias SpA.....	28
7	Principales supuestos .....	30
7.1	Marco general.....	30
7.2	Proyección de arriendos.....	32
7.3	Sociedades en EE. UU.....	35
7.4	Tasa de descuento .....	36
8	Anexos.....	37
8.1	Anexo 1: Valor razonable de las sociedades .....	37
8.1.1	Metodología .....	37
8.1.2	Resumen del valor razonable de las Sociedades.....	40
8.1.3	Supuestos de la valorización .....	42
8.1.4	Tasa de descuento .....	42
8.2	Anexo 2: Valorización de la cartera de activos del Fondo .....	43
9	Declaración de responsabilidad .....	46

# 1 Introducción

Este documento presenta la estimación independiente del valor razonable de las cuotas y de las inversiones en sociedades de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”), al 31 de diciembre de 2025 (la “Fecha de Valorización”), realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”).

La valorización se realizó considerando la información financiera y operacional histórica y actual del Fondo y sus inversiones, además de la situación de los mercados que le son relevantes y sus perspectivas.

## **Valor razonable de las cuotas**

El valor de las cuotas del Fondo se estimó empleando el modelo de dividendos descontados, para lo cual se llevó a cabo una proyección de las distribuciones que éste realizaría a sus aportantes en el futuro. Éstas dependen de los flujos que se generan a nivel de las distintas sociedades a través de las cuales se desarrolla el negocio de renta inmobiliaria. Las proyecciones se basan en la situación actual de los activos que componen la cartera de inversiones y sus fuentes de financiamiento, considerando los contratos de arrendamiento vigentes y los pasivos, además de estimaciones y supuestos respecto de las condiciones futuras de mercado.

## **Valor razonable de las inversiones**

El valor razonable de las inversiones del Fondo en las distintas sociedades fue estimado empleando el método de flujos de caja libres de los activos. Al igual que para el caso del valor de las cuotas, las proyecciones se basan en la situación actual de los activos que componen la cartera de inversiones y sus fuentes de financiamientos, considerando los contratos de arrendamiento vigentes y los pasivos, además de estimaciones y supuestos respecto de las condiciones futuras de mercado.

En este documento se presenta, además de los resultados de las valorizaciones realizadas, una descripción del Fondo y de sus activos inmobiliarios, el detalle de la metodología y los principales supuestos empleados y las proyecciones financieras realizadas, tanto para la estimación del valor de las cuotas como de las sociedades.

## 2 Descripción del Fondo

### 2.1 Antecedentes generales

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias es un fondo de inversión público que inició sus operaciones en abril de 1995 y que posee, a través de distintas sociedades, diversos activos inmobiliarios generadores de rentas periódicas producto de arriendos de largo plazo.

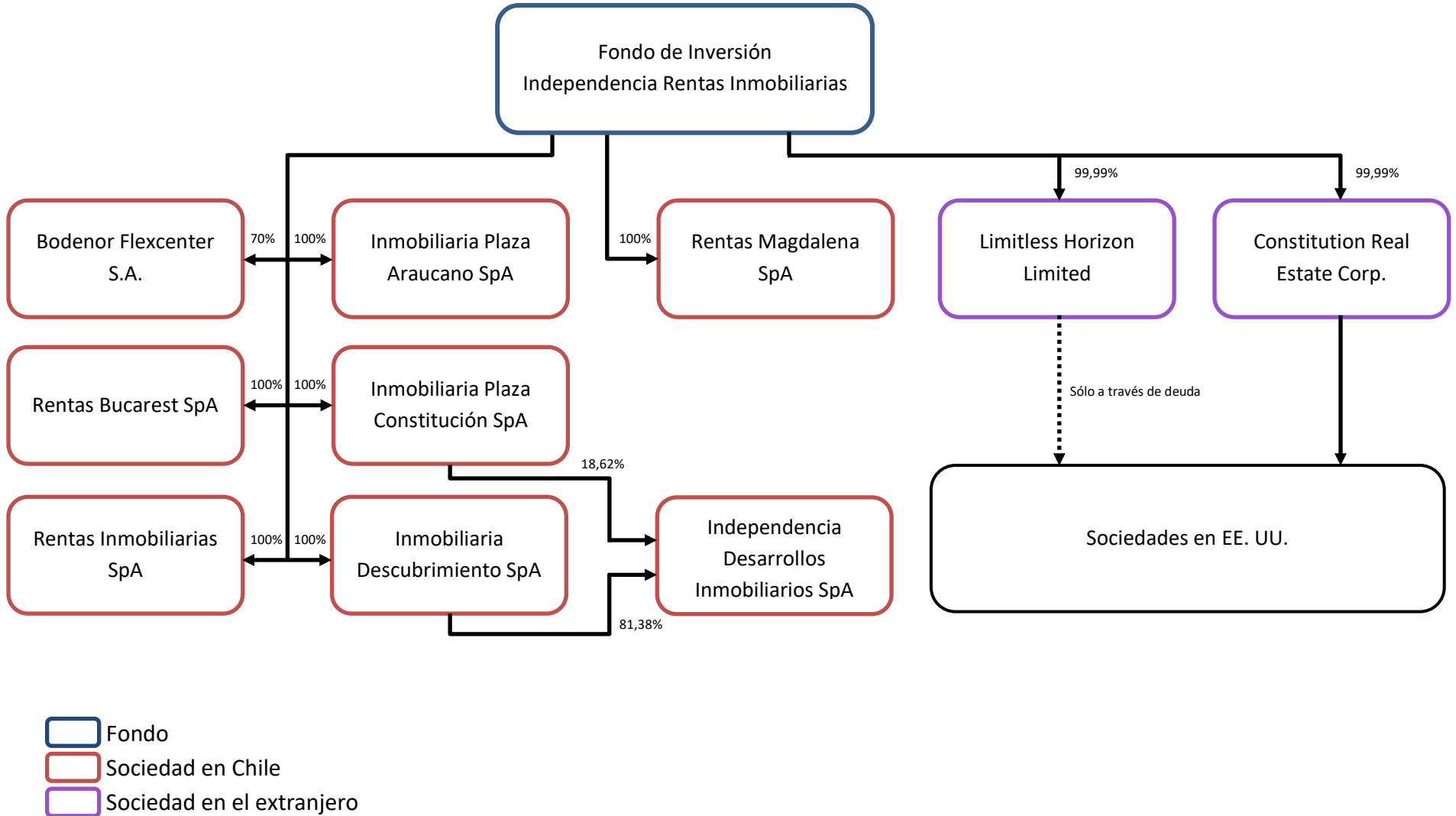
El Fondo es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A..

#### Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización

Fecha de inicio	20 de abril de 1995
Duración	20 de abril de 2030 - Prorrogable
Activos contables a la Fecha de Valorización	UF 22.363.712
Patrimonio contable a la Fecha de Valorización	UF 15.955.778
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	\$ 2.148
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	\$ 2.182
Valor económico estimado cuota	\$ 2.234
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	290.545.000
N° de sociedades en cartera (participación directa)	10

## 2.2 Estructura societaria

El Fondo posee inversiones directas en diez Sociedades las que, a su vez, son propietarias de los distintos bienes raíces y/o invierten en otras sociedades.



## 2.3 Antecedentes financieros

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por UF 22.363.712 y un patrimonio de UF 15.955.778. Los estados financieros históricos corresponden a:

Balance (UF)	Diciembre 2016	Diciembre 2017	Diciembre 2018	Diciembre 2019	Diciembre 2020	Diciembre 2021	Diciembre 2022	Diciembre 2023	Diciembre 2024	Diciembre 2025
<b>Activos</b>										
Caja y equivalentes a caja	910.444	151.235	411.066	1.487.493	1.326.929	251.244	297.265	458.279	1.782.897	319.199
Cuentas por cobrar	1.068	35	0	894	2.509	0	0	0	276	652
Cuentas por cobrar EERR	13.216.919	14.007.970	13.925.620	13.638.182	11.301.621	10.991.454	11.000.815	11.088.806	11.217.958	9.465.338
Inversión en sociedades y fondo de inversión	4.441.046	4.900.404	5.971.275	6.306.155	5.965.750	10.232.750	9.864.722	9.605.588	10.211.138	12.578.524
Otros activos	0	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>Total activos</b>	<b>18.569.476</b>	<b>19.059.644</b>	<b>20.307.961</b>	<b>21.432.724</b>	<b>18.596.809</b>	<b>21.475.447</b>	<b>21.162.802</b>	<b>21.152.673</b>	<b>23.212.269</b>	<b>22.363.712</b>
<b>Pasivos</b>										
Pasivos financieros	5.111.033	5.111.160	5.809.855	6.430.815	3.524.131	7.010.373	7.012.915	7.015.367	7.638.130	6.263.912
Cuentas por pagar	7.694	6.676	4.026	3.904	843	320	1.122	497	83.015	322
Cuentas por pagar EERR	52.179	102.119	96.832	84.261	134.574	90.475	91.782	96.728	0	95.084
Otros pasivos	867	1.310	1.369	1.788	2.417	3.057	1.543	26.653	3.277	48.616
<b>Total pasivos</b>	<b>5.171.773</b>	<b>5.221.265</b>	<b>5.912.081</b>	<b>6.520.769</b>	<b>3.661.965</b>	<b>7.104.225</b>	<b>7.107.363</b>	<b>7.139.244</b>	<b>7.724.422</b>	<b>6.407.934</b>
<b>Patrimonio</b>										
Aportes	6.299.723	6.193.899	6.021.412	5.863.134	5.709.773	5.355.781	4.727.438	4.511.766	5.779.082	5.588.337
Otras reservas	279.961	197.031	314.268	325.891	252.270	265.932	230.691	222.850	200.152	189.891
Resultados acumulados	5.483.519	6.309.406	6.832.198	7.540.884	8.208.400	8.096.918	7.413.597	8.311.438	8.486.808	8.726.715
Resultado del período	1.712.233	1.637.564	1.787.084	1.735.356	1.338.002	1.190.630	2.187.411	1.448.094	1.480.113	1.889.637
Dividendos provisorios	-377.733	-499.521	-559.081	-553.310	-573.601	-538.039	-503.699	-480.719	-458.307	-438.802
<b>Total Patrimonio</b>	<b>13.397.703</b>	<b>13.838.379</b>	<b>14.395.880</b>	<b>14.911.956</b>	<b>14.934.843</b>	<b>14.371.222</b>	<b>14.055.439</b>	<b>14.013.429</b>	<b>15.487.848</b>	<b>15.955.778</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>18.569.476</b>	<b>19.059.644</b>	<b>20.307.961</b>	<b>21.432.724</b>	<b>18.596.809</b>	<b>21.475.447</b>	<b>21.162.802</b>	<b>21.152.673</b>	<b>23.212.269</b>	<b>22.363.712</b>

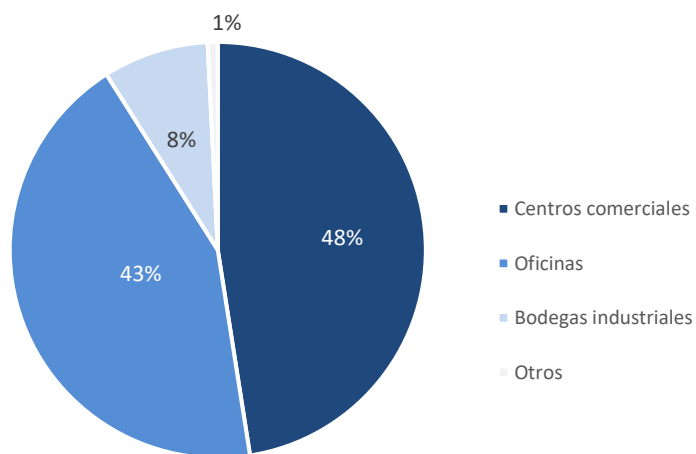
Estado de Resultados (CLF)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos/pérdidas de la operación	1.945.491	1.924.419	2.062.240	2.016.977	1.620.584	1.407.902	2.375.345	1.643.916	1.714.728	2.163.204
Intereses y reajustes	864.085	788.583	886.300	822.656	670.598	602.908	1.041.056	712.124	789.179	664.412
Resultado en inversiones	1.082.185	1.136.574	1.176.072	1.194.317	937.944	801.456	1.334.479	931.768	925.464	1.496.785
Otros	-779	-738	-132	4	12.042	3.538	-190	23	85	2.008
Gastos de la operación	-98.813	-140.600	-128.312	-113.953	-163.491	-125.012	-120.547	-126.675	-113.980	-127.009
Costos financieros	-134.445	-146.255	-146.845	-167.669	-119.090	-92.259	-67.387	-69.146	-120.635	-146.558
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.712.233</b>	<b>1.637.564</b>	<b>1.787.084</b>	<b>1.735.356</b>	<b>1.338.002</b>	<b>1.190.630</b>	<b>2.187.411</b>	<b>1.448.094</b>	<b>1.480.113</b>	<b>1.889.637</b>

\* La información de 2025 proviene de la última versión disponible de los EEFF preliminares de diciembre de 2025.

## 2.4 Cartera de inversiones inmobiliarios

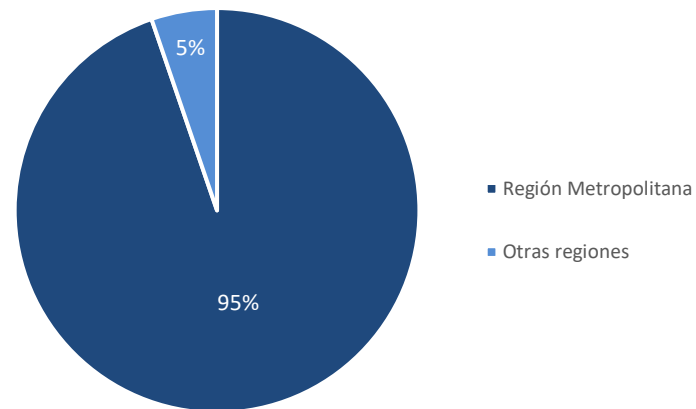
Los activos que conforman la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo corresponden a oficinas, locales comerciales y parques logísticos. Adicionalmente, la cartera cuenta con otras propiedades como terrenos (actualmente no destinados al negocio de renta) y algunas propiedades residenciales.

**Composición de la cartera por tipo de propiedades**

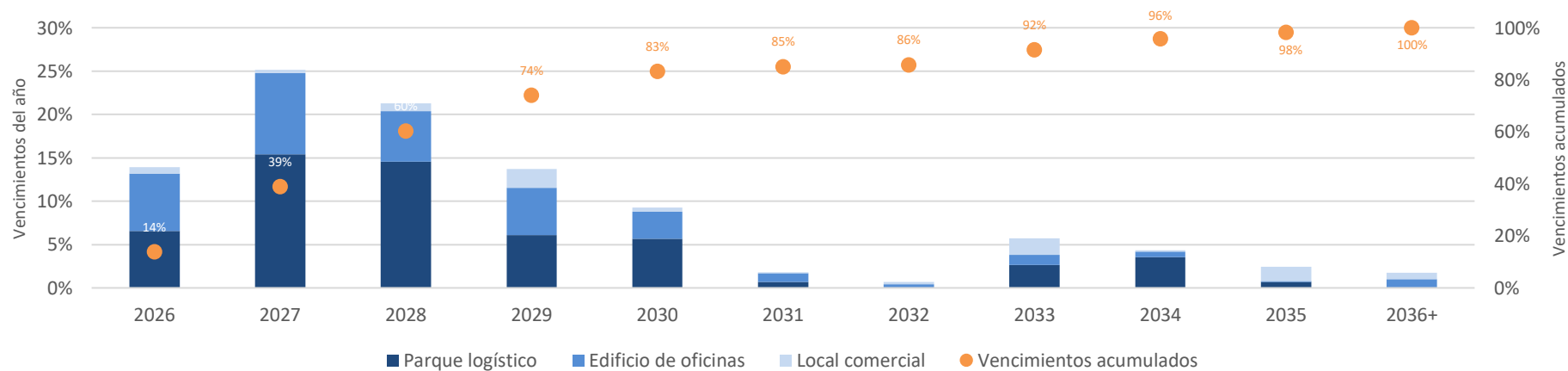


**Gráfico 1:** composición de la cartera según el valor de cada tipo de propiedad. Esto corresponde al valor implícito de la cartera reflejado en el valor justo estimado para las sociedades.

**Distribución geográfica de las propiedades**



**Gráfico 2:** distribución de la cartera por región utilizando los criterios del gráfico 1 para el valor. Las regiones que ocupan el segundo y tercer lugar son Biobío y Los Lagos con 1% cada una.



**Gráfico 3:** vencimientos de cada año de los contratos actuales de la cartera del Fondo, medido como % de los ingresos actuales. En el eje secundario se presenta el % de vencimientos acumulados (vencimiento del año más años anteriores).

## Edificios de oficinas

El Fondo es propietario, en forma total o parcial, de 15 edificios de oficinas<sup>(1)</sup>. La mayoría se ubica en la ciudad de Santiago, aunque uno está en EE. UU..

Propiedad	Ubicación (comuna)	Oficinas			Locales			Estacionamientos		
		Arrendable	Canon promedio	Vacancia	Arrendable	Canon promedio	Vacancia	Arrendable	Canon promedio	Vacancia
		m <sup>2</sup>	UF/ m <sup>2</sup> /mes	% m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	UF/ m <sup>2</sup> /mes	% m <sup>2</sup>	Unidades	UF/ unidad/mes	% unidades
Cerro El Plomo 6000	Las Condes	24.555	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	2.324	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	848	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Edificio Magdalena	Las Condes	10.369	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	690	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	262	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Plaza San Damián	Las Condes	14.186	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	3.091	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	654	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Coyancura 2283	Providencia	4.026	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>				97	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Nueva de Lyon 072	Providencia	3.199	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>				54	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Providencia 655	Providencia	12.400	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>				181	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Puente Suecia	Providencia	7.160	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	1.368	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	149	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Edificio Espacio M	Santiago	8.827	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>				70	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Huérfanos 770	Santiago	5.428	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	1.055	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>			
Morandé 115	Santiago	16.813	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	410	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	113	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Condes 11380	Vitacura	485	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	541	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	12	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Parque San Damián	Vitacura	17.422	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	2.850	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	720	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Cóndor 520	Huechuraba	6.078	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>				186	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Cóndor 820	Huechuraba	2.972	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>				111	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Harbor South	EE. UU.	19.024	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	s/i	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	s/i	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

<sup>(1)</sup> Sólo se consideran los edificios de oficinas donde el fondo es dueño de oficinas y no solamente de locales de la placa comercial, como es el caso de Apoquindo Valdepeñas.

## Locales comerciales

El Fondo posee 39 propiedades comerciales, entre las que se cuentan strip center, locales stand alone y otros, ubicados en distintas zonas del país.

Propiedad	Tipo	Ubicación (comuna)	Locales		
			Arrendable m <sup>2</sup>	Canon promedio UF/ m <sup>2</sup> /mes	Vacancia % m <sup>2</sup>
San Martín 2668		Antofagasta	1.248	i/c	i/c
21 de Mayo 115		Arica	521	i/c	i/c
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera		Concepción	3.433	i/c	i/c
Estado 370		Curicó	705	i/c	i/c
Balmaceda 540		La Serena	671	i/c	i/c
Colón 398		Los Ángeles	647	i/c	i/c
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla		Melipilla	3.239	i/c	i/c
Matta 624		Osorno	758	i/c	i/c
Del Salvador 329		Puerto Varas	1.364	i/c	i/c
Magallanes 944		Punta Arenas	596	i/c	i/c
Prat 177		San Felipe	343	i/c	i/c
Manuel Rodríguez 840		San Fernando	427	i/c	i/c
Uno Sur 1118		Talca	679	i/c	i/c
Colón 657		Talcahuano	701	i/c	i/c
Independencia 491		Valdivia	630	i/c	i/c
Ramón Picarte 370		Valdivia	842	i/c	i/c
La Florida 9624		La Florida	370	i/c	i/c
Príncipe De Gales 7085		La Reina	285	i/c	i/c
Apoquindo 4217		Las Condes	608	i/c	i/c
Apoquindo Valdepeñas		Las Condes	369	i/c	i/c
Isidora Goyenechea 2872		Las Condes	693	i/c	i/c
Isidora Goyenechea 2874		Las Condes	327	i/c	i/c
Las Condes 11090		Las Condes	628	i/c	i/c
Las Condes 9050		Las Condes	3.524	i/c	i/c
Las Verbenas 9129		Las Condes	178	i/c	i/c
Pajaritos 1605		Maipú	857	i/c	i/c
Pajaritos 2222		Maipú	235	i/c	i/c
Ramón Freire 1783		Maipú	350	i/c	i/c

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

Propiedad	Tipo	Ubicación (comuna)	Locales		
			Arrendable	Canon promedio	Vacancia
			m <sup>2</sup>	UF/ m <sup>2</sup> /mes	% m <sup>2</sup>
Irarrázaval 3329		Ñuñoa	437	i/c	i/c
Providencia 1422		Providencia	226	i/c	i/c
Salvador 42		Providencia	170	i/c	i/c
Concha Y Toro 260		Puente Alto	202	i/c	i/c
Prat 495		San Bernardo	333	i/c	i/c
Gran Avenida 5120		San Miguel	393	i/c	i/c
Agustinas 799 - San Antonio 205		Santiago	218	i/c	i/c
Alameda 288		Santiago	410	i/c	i/c
Bandera 201		Santiago	10.147	i/c	i/c
Moneda 893		Santiago	394	i/c	i/c
Nueva York 77 - Ahumada 86		Santiago	1.679	i/c	i/c

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

## Parques logísticos

La cartera incluye 12 parques logísticos ubicados en la zona centro - sur del país<sup>(2)</sup>.

Propiedad	Ubicación (comuna)	Bodegas		
		Arrendable	Canon promedio	Vacancia
		m <sup>2</sup>	UF/ m <sup>2</sup> /mes	% m <sup>2</sup>
Bernardino 1997	Puerto Montt	i/c	i/c	i/c
Centro Unilever	Lampa	i/c	i/c	i/c
Enea fase I	Pudahuel	i/c	i/c	i/c
Enea fase II	Pudahuel	i/c	i/c	i/c
La Montaña 1660	Lampa	i/c	i/c	i/c
Lo Boza 107	Pudahuel	i/c	i/c	i/c
Lo Boza 120	Pudahuel	i/c	i/c	i/c
Lo Boza 422	Pudahuel	i/c	i/c	i/c
Lo Boza 441	Pudahuel	i/c	i/c	i/c
Marco Polo 9038	Hualpén	i/c	i/c	i/c
Panamericana km 19	Colina	i/c	i/c	i/c
Los Alerces	Pudahuel	i/c	i/c	i/c

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

<sup>(2)</sup> Adicionalmente, existe un nuevo parque en construcción que no se presenta en la tabla.

## Otras propiedades

El Fondo posee otras propiedades como terrenos y casas, entre otros.

Propiedad	Ubicación (comuna)	Tipo	Superficie	Situación actual
			m2	
La Florida 9612	La Florida	Terreno	1.489	Con contrato de arriendo
Las Verbenas 9117	Las Condes	Terreno	454	Sin renta
Providencia 655 (desarrollo en terreno remanente)	Providencia	Desarrollo	2.400 *	Con un proyecto en desarrollo
Manquehue Norte 600	Las Condes	Residencial	129	Con contrato de arriendo
Bernardino 1997	Puerto Montt	Terreno	7.234	Sin renta
Terreno CCU	Quilicura	Terreno	333.832	Sin renta
Centro Unilever	Lampa	Terreno	2.852	Sin renta
Plaza San Damián – Lote B3	Las Condes	Terreno	6.193	Sin renta
Las Condes 11340	Vitacura	Residencial	462 *	Con contrato de arriendo
Las Condes 11342	Vitacura	Residencial	558 *	Con contrato de arriendo
Las Condes 11344	Vitacura	Residencial	599 *	Con contrato de arriendo
Las Condes 11348	Vitacura	Residencial	496 *	Con contrato de arriendo
Alcalde Délano	Lo Barnechea	Terreno	9.368	Sin renta
Américo Vespucio 1600 LT10 C1	Cerrillos	Terreno	83.038	Sin renta

\* Solamente superficie del terreno

### 3 Metodología de valorización

El valor de las cuotas del Fondo, a la Fecha de Valorización, se determinó en base al valor económico estimado de su patrimonio y a la cantidad de cuotas suscritas y pagadas, de acuerdo con:

$$\text{valor cuota} = \frac{\text{valor económico del patrimonio}}{\text{n}^\circ \text{ de cuotas suscritas y pagadas}}$$

El valor del patrimonio del Fondo corresponde al valor presente de los flujos futuros esperados para sus aportantes, considerando tanto los aportes de capital que se realicen al Fondo, así como las distribuciones que éste realice a sus aportantes, ya sea que éstas correspondan a devoluciones de capital, recompra de cuotas o distribuciones de dividendos. Adicionalmente, al valor presente de las distribuciones se agrega el valor de los activos que el Fondo mantiene en cartera y que no fueron considerados en la generación futura de flujos, como son algunos terrenos y otros activos.

$$\text{Valor económico del patrimonio} = \sum_{t=1}^n \frac{-\text{Aportes}_t + \text{Distribución}_t}{(1 + r_p)^t} + \frac{\text{Valor Residual}}{(1 + r_p)^n} + \text{activos no generadores de flujos}$$

Donde:

- $t$  corresponde a los distintos meses considerados en el horizonte explícito de proyección.
- $n$  corresponde al horizonte explícito empleado en la proyección, el cual corresponde a 180 meses.
- $\text{Aportes}_t$  corresponde a los aportes de capital que se espera que se realicen al Fondo en el período  $t$ . Para efectos de la valorización se supuso que no habrá aportes futuros.
- $\text{Distribución}_t$  corresponde al dinero que se espera que el Fondo distribuya a sus aportantes en el período  $t$ , en base a los flujos que se proyecta que el Fondo reciba desde sus inversiones. El monto considerado para las distribuciones que realice el Fondo, en cada período, se estimó de acuerdo con:

+	Saldo inicial en caja
+	Dividendos recibidos por el Fondo desde sus inversiones en sociedades
+	Intereses recibidos por préstamos del Fondo a inversiones en sociedades
+	Otros ingresos financieros del Fondo
+	Fondos provenientes de la liquidación de inversiones
-	Gastos de cargo del Fondo
-	Remuneración fija Administradora
-	Remuneración variable Administradora
-	Costos financieros del Fondo
-	Amortizaciones (emisiones) de deudas del Fondo
-	Saldo mínimo de caja
=	Distribuciones a aportantes

Para determinar los flujos que recibirá el Fondo desde sus inversiones, tanto por concepto de dividendos como de intereses, se proyectaron los flujos de caja de cada Sociedad en la que el Fondo invierte.

Respecto del costo financiero, amortizaciones y emisiones de deuda, se supuso que el Fondo mantiene un stock de deuda similar al actual, tomando nueva deuda en la medida que se amortizan las deudas actuales. Para el refinanciamiento se supuso una tasa de largo plazo del 3,94% real anual.

La remuneración fija se paga tanto a través de las Sociedades como del Fondo, suponiéndose que el monto que pagan las Sociedades se mantiene constante, pagando el Fondo directamente el saldo remanente.

La remuneración variable se paga anualmente y se estimó a partir de lo establecido en el reglamento interno actualmente vigente del Fondo.

- *valor residual* corresponde a una perpetuidad igual al flujo de régimen, estimado suponiendo un crecimiento real constante nulo, y con la misma tasa de descuento empleada para el horizonte explícito de proyección ( $r_p$ )
- $r_p$  corresponde al costo de capital del patrimonio del Fondo y se utiliza como tasa de descuento para los flujos de sus aportantes, así como para la estimación del valor residual. El valor se determinó empleando el modelo CAPM:

$$r_p = r_f + \beta_a \times \text{Premio por riesgo de mercado}$$

Donde:

- $r_f$  corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 36 meses de bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 años emitidos por el Gobierno de EE. UU..
  - $\beta_a$  corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado obtenido de los datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) de mercados maduros, en este caso de EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS.
  - Para el premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ ) se realizó una estimación empleando el modelo sugerido por Aswath Damodaran<sup>(3)</sup>, según el cual el premio por riesgo de mercado de un país emergente puede ser estimado a partir del premio por riesgo implícito de EE. UU. (mercado maduro) y ajustándolo en base al diferencial entre el “credit default swap” de EE. UU. y, en este caso, Chile. Dicho valor corresponde a 5,83%.
- *Activos no generadores de flujos* corresponden a aquellas inversiones que no fueron incluidas en la generación de flujos, como terrenos o proyectos en desarrollo, para las cuales se consideró su valor de acuerdo con tasaciones y/o los costos incurridos hasta la Fecha de Valorización.

---

<sup>(3)</sup> Aswath Damodaran. Equity Risk Premiums (ERP): Determinants, Estimation and Implications – The 2025 Edition.

## 4 Estimación del valor cuota del Fondo

El valor de la cuota del Fondo, considerando que este opera a perpetuidad, se estimó en \$ 2.234.

Concepto	Fórmula	Valor
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección (UF)	1	9.502.900
Participación en sociedades (UF)	2	6.070.403
Activos prescindibles/no operacionales (UF)	3	763.528
Valor del patrimonio	4: 1 + 2 + 3	16.336.831
N° de cuotas	5	290.545.000
Valor cuota (UF)	6: 4/ 5	0,056
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (\$)	7	39.727,96
Valor cuota (\$)	6 x 7	2.234
Precio / Valor libro		1,02

## 5 Proyecciones financieras del Fondo

### Estado de resultados: Fondo

Estado de Resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Intereses y reajustes	478.498	478.498	478.498	479.809	478.498	478.498	478.498	479.809	478.498	478.498	478.498	479.809	478.498	478.498	478.498	478.498
Resultado en venta de inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	84.594	255.238	399.417	431.054	428.680	540.872	506.219	532.440	542.163	482.928	485.211	493.452	503.778	512.058	470.041	467.738
Total ingresos netos de la operación	563.093	733.737	877.915	910.863	907.178	1.019.371	984.717	1.012.249	1.020.662	961.426	963.709	973.261	982.277	990.556	948.539	946.236
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112
Comisión de administración	-126.591	-72.598	-33.698	-33.698	-78.911	-337.275	-128.505	-146.770	-159.672	-169.907	-480.981	-174.379	-174.939	-171.344	-178.249	-178.249
Total gastos de la operación	-134.704	-80.711	-41.811	-41.811	-87.023	-345.387	-136.617	-154.883	-167.785	-178.019	-489.093	-182.491	-183.052	-179.457	-186.361	-186.361
Ingresos financieros	-105	1.165	1.989	3.233	1.816	2.012	2.548	2.578	2.591	7.302	1.813	2.583	2.568	2.563	4.647	1.500
Costos financieros	-218.081	-218.538	-217.871	-212.954	-208.013	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556
Ganancia antes de impuestos	210.202	435.652	620.223	659.331	613.958	468.439	643.091	652.388	647.912	583.152	268.872	585.797	594.237	606.106	559.270	553.819
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia después de impuestos	210.202	435.652	620.223	659.331	613.958	468.439	643.091	652.388	647.912	583.152	268.872	585.797	594.237	606.106	559.270	553.819

## Flujo de caja: Fondo

Flujo de caja del Fondo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Intereses por préstamos a EERR	485.413	478.498	473.706	484.602	478.498	478.498	478.498	479.809	478.498	478.498	478.498	479.809	478.498	478.498	478.498	478.498
Dividendos desde sociedades	720.216	354.130	188.422	575.601	1.702.036	797.243	871.664	923.269	966.565	2.238.422	985.697	985.915	972.489	959.771	1.561.330	992.908
Venta (compra) de participaciones en sociedades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112	-8.112
Remuneración fija administradora	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698	-33.698
Remuneración variable administradora	-92.893	-38.900	0	0	-45.213	-303.577	-94.807	-113.072	-125.974	-136.208	-447.283	-140.680	-141.241	-137.646	-144.550	-144.550
Ingresos financieros	-105	1.165	1.989	3.233	1.816	2.012	2.548	2.578	2.591	7.302	1.813	2.583	2.568	2.563	4.647	1.500
Gastos financieros	-172.071	-218.283	-200.542	-196.759	-255.417	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556	-207.556
Devolución deudas EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deudas (neto)	-500.000	0	-1.750.000	-1.000.000	-3.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión préstamos a EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión deuda	0	0	1.750.000	1.000.000	3.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones a aportantes	-706.068	-446.678	-421.765	-824.866	-1.839.910	-724.809	-1.008.536	-1.043.217	-1.072.313	-2.338.647	-769.358	-1.078.260	-1.062.947	-1.053.819	-1.650.559	-1.078.989
Variación capital de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja antes de distribuciones	-307.320	88.121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial	319.199	11.879	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final	11.879	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Distribuciones	706.068	446.678	421.765	824.866	1.839.910	724.809	1.008.536	1.043.217	1.072.313	2.338.647	769.358	1.078.260	1.062.947	1.053.819	1.650.559	1.078.989

## 6 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo

### 6.1 Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

#### Estado de resultados: Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

Estado de resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	203.486	219.953	231.724	246.529	252.206	258.842	259.589	259.263	258.881	258.997	260.316	261.508	261.924	261.924	261.911	261.882
Costo de venta	-85.580	-82.473	-80.046	-77.465	-76.473	-76.531	-76.536	-76.534	-76.531	-76.532	-76.541	-76.550	-76.552	-76.552	-76.552	-75.834
<b>Ganancia bruta</b>	<b>117.906</b>	<b>137.479</b>	<b>151.679</b>	<b>169.064</b>	<b>175.733</b>	<b>182.311</b>	<b>183.053</b>	<b>182.730</b>	<b>182.350</b>	<b>182.465</b>	<b>183.775</b>	<b>184.959</b>	<b>185.371</b>	<b>185.371</b>	<b>185.359</b>	<b>186.048</b>
Gastos de administración	-1.011	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010	-1.010
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	87	101	110	122	128	132	133	133	133	133	133	134	125	125	125	64
Costos financieros	-92.987	-92.987	-92.987	-93.242	-92.987	-92.987	-92.987	-93.242	-92.987	-92.987	-92.987	-93.242	-92.987	-92.987	-92.987	-92.987
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-69.469	-61.881	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075	-58.075
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>-45.474</b>	<b>-18.298</b>	<b>-283</b>	<b>16.859</b>	<b>23.789</b>	<b>30.372</b>	<b>31.114</b>	<b>30.536</b>	<b>30.411</b>	<b>30.526</b>	<b>31.837</b>	<b>32.766</b>	<b>33.424</b>	<b>33.424</b>	<b>33.412</b>	<b>34.040</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-1.918	-6.584	-9.788	-13.466	-14.386	-15.212	-14.461	-16.223	-13.439	-13.470	-13.824	-14.075	-14.252	-14.252	-14.249	-14.419
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>-47.391</b>	<b>-24.882</b>	<b>-10.071</b>	<b>3.394</b>	<b>9.404</b>	<b>15.160</b>	<b>16.653</b>	<b>14.312</b>	<b>16.972</b>	<b>17.056</b>	<b>18.013</b>	<b>18.691</b>	<b>19.172</b>	<b>19.172</b>	<b>19.163</b>	<b>19.621</b>

<b>EBITDA</b>	<b>116.895</b>	<b>136.469</b>	<b>150.669</b>	<b>168.054</b>	<b>174.723</b>	<b>181.301</b>	<b>182.042</b>	<b>181.719</b>	<b>181.340</b>	<b>181.455</b>	<b>182.765</b>	<b>183.948</b>	<b>184.361</b>	<b>184.361</b>	<b>184.349</b>	<b>185.037</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>57,4%</b>	<b>62,0%</b>	<b>65,0%</b>	<b>68,2%</b>	<b>69,3%</b>	<b>70,0%</b>	<b>70,1%</b>	<b>70,1%</b>	<b>70,0%</b>	<b>70,1%</b>	<b>70,2%</b>	<b>70,3%</b>	<b>70,4%</b>	<b>70,4%</b>	<b>70,4%</b>	<b>70,7%</b>

## Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

Estado de Flujo de Efectivo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Resultado operacional	116.895	136.469	150.669	168.054	174.723	181.301	182.042	181.719	181.340	181.455	182.765	183.948	184.361	184.361	184.349	185.037
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en Capital de Trabajo	6.761	13.628	12.624	13.539	14.398	14.688	14.863	14.849	14.835	14.816	14.885	12.809	0	0	1	0
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>123.656</b>	<b>150.097</b>	<b>163.293</b>	<b>181.593</b>	<b>189.121</b>	<b>195.989</b>	<b>196.906</b>	<b>196.568</b>	<b>196.174</b>	<b>196.270</b>	<b>197.649</b>	<b>196.757</b>	<b>184.361</b>	<b>184.361</b>	<b>184.350</b>	<b>185.037</b>
Ingresos Financieros	87	101	110	122	128	132	133	133	133	133	133	134	125	125	125	64
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>87</b>	<b>101</b>	<b>110</b>	<b>122</b>	<b>128</b>	<b>132</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>134</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>64</b>
Gastos Financieros	-92.987	-92.987	-92.987	-93.242	-92.987	-92.987	-92.987	-93.242	-92.987	-92.987	-92.987	-93.242	-92.987	-92.987	-92.987	-92.987
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-32.793	-57.211	-70.416	-88.473	-96.262	-103.135	-104.052	-103.459	-103.320	-103.416	-104.796	-103.649	-91.499	-91.499	-91.487	-92.115
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-125.780</b>	<b>-150.198</b>	<b>-163.403</b>	<b>-181.715</b>	<b>-189.248</b>	<b>-196.122</b>	<b>-197.039</b>	<b>-196.701</b>	<b>-196.307</b>	<b>-196.403</b>	<b>-197.783</b>	<b>-196.891</b>	<b>-184.486</b>	<b>-184.486</b>	<b>-184.474</b>	<b>-185.102</b>
<b>Flujo neto</b>	<b>-2.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja inicial	10.091	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055
Caja final	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055	8.055

## 6.2 Rentas Magdalena SpA

### Estado de resultados: Rentas Magdalena SpA

Estado de resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	79.124	79.093	81.211	82.432	85.845	86.346	86.468	86.468	86.468	86.468	86.468	86.468	86.468	86.468	86.468	86.468
Costo de venta	-22.087	-22.373	-22.417	-22.425	-22.449	-22.452	-22.453	-22.453	-22.453	-22.453	-22.453	-22.453	-22.453	-22.453	-22.453	-22.289
<b>Ganancia bruta</b>	<b>57.037</b>	<b>56.720</b>	<b>58.795</b>	<b>60.007</b>	<b>63.396</b>	<b>63.894</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.015</b>	<b>64.179</b>
Gastos de administración	-879	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878	-878
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	106	111	114	101	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	89
Costos financieros	-38.851	-38.885	-38.885	-46.042	-49.600	-49.600	-49.600	-49.637	-49.600	-49.600	-49.600	-49.637	-49.600	-49.600	-49.600	-49.600
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-46.417	-41.347	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803	-38.803
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>-29.004</b>	<b>-24.279</b>	<b>-19.659</b>	<b>-25.616</b>	<b>-25.788</b>	<b>-25.290</b>	<b>-25.169</b>	<b>-25.206</b>	<b>-25.169</b>	<b>-25.169</b>	<b>-25.169</b>	<b>-25.206</b>	<b>-25.169</b>	<b>-25.169</b>	<b>-25.169</b>	<b>-25.013</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-4.848	-5.190	-5.522	-3.641	-3.540	-3.443	-3.239	-3.003	-2.787	-2.561	-2.335	-2.099	-1.883	-1.657	-1.431	-714
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>-33.853</b>	<b>-29.470</b>	<b>-25.180</b>	<b>-29.257</b>	<b>-29.328</b>	<b>-28.733</b>	<b>-28.408</b>	<b>-28.209</b>	<b>-27.956</b>	<b>-27.730</b>	<b>-27.504</b>	<b>-27.305</b>	<b>-27.052</b>	<b>-26.826</b>	<b>-26.600</b>	<b>-25.727</b>
<b>EBITDA</b>	<b>56.158</b>	<b>55.842</b>	<b>57.917</b>	<b>59.128</b>	<b>62.518</b>	<b>63.015</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.301</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>71,0%</b>	<b>70,6%</b>	<b>71,3%</b>	<b>71,7%</b>	<b>72,8%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,0%</b>	<b>73,2%</b>

## Estado de flujo de efectivo: Rentas Magdalena SpA

Estado de Flujo de Efectivo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Resultado operacional	56.158	55.842	57.917	59.128	62.518	63.015	63.137	63.137	63.137	63.137	63.137	63.137	63.137	63.137	63.137	63.301
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en Capital de Trabajo	-829	-319	-41	-1	-20	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>55.328</b>	<b>55.523</b>	<b>57.875</b>	<b>59.127</b>	<b>62.497</b>	<b>63.012</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.137</b>	<b>63.301</b>
Ingresos Financieros	106	111	114	101	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	89
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>106</b>	<b>111</b>	<b>114</b>	<b>101</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>89</b>
Gastos Financieros	-38.851	-38.851	-38.920	-52.327	-49.600	-49.600	-49.600	-49.637	-49.600	-49.600	-49.600	-49.637	-49.600	-49.600	-49.600	-49.600
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	0	0	0	-1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-15.724	-16.783	-19.069	-6.902	-12.995	-13.511	-13.635	-13.598	-13.635	-13.635	-13.635	-13.598	-13.635	-13.635	-13.635	-13.790
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-54.575</b>	<b>-55.634</b>	<b>-57.989</b>	<b>-59.229</b>	<b>-62.595</b>	<b>-63.111</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.235</b>	<b>-63.390</b>
<b>Flujo neto</b>	<b>859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja inicial	10.351	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210
Caja final	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210	11.210

### 6.3 Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

#### Estado de resultados: Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Estado de resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	197.038	193.272	201.936	220.446	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417	220.417
Costo de venta	-56.859	-56.681	-56.742	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.872	-56.438
<b>Ganancia bruta</b>	<b>140.180</b>	<b>136.590</b>	<b>145.194</b>	<b>163.573</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.545</b>	<b>163.979</b>
Gastos de administración	-1.029	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028	-1.028
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	71	74	80	94	95	95	95	94	95	95	95	94	95	133	156	41
Costos financieros	-81.408	-81.408	-81.408	-81.631	-81.408	-81.408	-81.408	-81.631	-81.408	-81.408	-81.408	-81.631	-81.408	-81.408	-81.408	-81.408
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-66.960	-59.645	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976	-55.976
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>-9.146</b>	<b>-5.418</b>	<b>6.860</b>	<b>25.032</b>	<b>25.226</b>	<b>25.226</b>	<b>25.226</b>	<b>25.003</b>	<b>25.227</b>	<b>25.227</b>	<b>25.227</b>	<b>25.004</b>	<b>25.227</b>	<b>25.265</b>	<b>25.288</b>	<b>25.607</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-4.675	-4.755	-7.404	-12.027	-11.796	-11.513	-11.229	-10.885	-11.571	-10.769	-10.769	-10.708	-10.278	-10.779	-10.785	-10.871
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>-13.821</b>	<b>-10.173</b>	<b>-544</b>	<b>13.005</b>	<b>13.430</b>	<b>13.714</b>	<b>13.997</b>	<b>14.118</b>	<b>13.656</b>	<b>14.458</b>	<b>14.458</b>	<b>14.295</b>	<b>14.949</b>	<b>14.486</b>	<b>14.503</b>	<b>14.736</b>

<b>EBITDA</b>	<b>139.151</b>	<b>135.562</b>	<b>144.165</b>	<b>162.545</b>	<b>162.516</b>	<b>162.516</b>	<b>162.516</b>	<b>162.516</b>	<b>162.516</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.950</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,1%</b>	<b>71,4%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,9%</b>

## Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Estado de Flujo de Efectivo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Resultado operacional	139.151	135.562	144.165	162.545	162.516	162.516	162.516	162.516	162.517	162.517	162.517	162.517	162.517	162.517	162.517	162.950
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.277	-10.779	-10.871
Cambios en Capital de Trabajo	6.349	-4.210	-1.635	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>145.500</b>	<b>131.352</b>	<b>142.531</b>	<b>162.567</b>	<b>162.516</b>	<b>162.516</b>	<b>162.516</b>	<b>162.516</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>162.517</b>	<b>160.240</b>	<b>151.738</b>	<b>152.079</b>
Ingresos Financieros	71	74	80	94	95	95	95	94	95	95	95	94	95	133	156	41
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>71</b>	<b>74</b>	<b>80</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>133</b>	<b>156</b>	<b>41</b>
Gastos Financieros	-88.322	-81.408	-81.408	-81.631	-81.408	-81.408	-81.408	-81.631	-81.408	-81.408	-81.408	-81.631	-81.408	-81.408	-81.408	-81.408
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-55.481	-50.017	-61.202	-81.031	-81.203	-81.203	-81.203	-80.980	-81.203	-81.203	-81.203	-80.980	-78.927	-70.463	-70.479	-70.712
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-143.803</b>	<b>-131.426</b>	<b>-142.610</b>	<b>-162.662</b>	<b>-162.611</b>	<b>-162.611</b>	<b>-162.611</b>	<b>-162.611</b>	<b>-162.611</b>	<b>-162.611</b>	<b>-162.611</b>	<b>-162.611</b>	<b>-160.335</b>	<b>-151.871</b>	<b>-151.888</b>	<b>-152.120</b>
<b>Flujo neto</b>	<b>1.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.277</b>	<b>8.502</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
Caja inicial	3.360	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	7.404	15.907	5.128
Caja final	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	5.128	7.404	15.907	15.913	5.128

## 6.4 Rentas Bucarest SpA

### Estado de resultados: Rentas Bucarest SpA

Estado de resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	49.060	50.058	51.694	53.699	54.651	54.744	54.750	54.912	55.285	55.285	55.285	55.285	55.285	55.285	55.285	55.285
Costo de venta	-13.544	-13.465	-13.514	-13.529	-13.525	-13.408	-13.408	-13.410	-13.412	-13.412	-13.412	-13.412	-13.412	-13.412	-13.412	-13.412
<b>Ganancia bruta</b>	<b>35.516</b>	<b>36.593</b>	<b>38.180</b>	<b>40.169</b>	<b>41.126</b>	<b>41.335</b>	<b>41.341</b>	<b>41.502</b>	<b>41.873</b>	<b>41.873</b>	<b>41.873</b>	<b>41.873</b>	<b>41.873</b>	<b>41.873</b>	<b>41.873</b>	<b>41.873</b>
Gastos de administración	-1.206	-1.210	-1.218	-1.228	-1.233	-1.234	-1.234	-1.234	-1.236	-1.236	-1.236	-1.236	-1.236	-1.236	-1.236	-1.236
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	22	25	26	28	28	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	19
Costos financieros	-26.044	-26.044	-26.044	-26.115	-26.044	-26.044	-26.044	-26.115	-26.044	-26.044	-26.044	-26.115	-26.044	-26.044	-26.044	-26.044
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-18.907	-16.842	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806	-15.806
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>-10.618</b>	<b>-7.478</b>	<b>-4.862</b>	<b>-2.952</b>	<b>-1.929</b>	<b>-1.719</b>	<b>-1.713</b>	<b>-1.624</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.255</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.193</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-1.177	-1.600	-2.030	-2.492	-2.715	-2.718	-2.666	-2.636	-2.702	-2.648	-2.595	-2.522	-2.488	-2.434	-2.381	-2.349
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>-11.795</b>	<b>-9.078</b>	<b>-6.892</b>	<b>-5.444</b>	<b>-4.644</b>	<b>-4.437</b>	<b>-4.379</b>	<b>-4.261</b>	<b>-3.886</b>	<b>-3.832</b>	<b>-3.778</b>	<b>-3.777</b>	<b>-3.671</b>	<b>-3.618</b>	<b>-3.564</b>	<b>-3.542</b>

EBITDA	34.311	35.382	36.962	38.941	39.892	40.102	40.108	40.268	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637
Margen EBITDA	69,9%	70,7%	71,5%	72,5%	73,0%	73,3%	73,3%	73,3%	73,5%	73,5%	73,5%	73,5%	73,5%	73,5%	73,5%	73,5%

## Estado de flujo de efectivo: Rentas Bucarest SpA

Estado de Flujo de Efectivo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Resultado operacional	34.311	35.382	36.962	38.941	39.892	40.102	40.108	40.268	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637	40.637
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en Capital de Trabajo	-740	-170	-237	-52	-11	-1	0	-10	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>33.571</b>	<b>35.212</b>	<b>36.725</b>	<b>38.889</b>	<b>39.881</b>	<b>40.101</b>	<b>40.108</b>	<b>40.258</b>	<b>40.637</b>	<b>40.637</b>	<b>40.637</b>	<b>40.637</b>	<b>40.637</b>	<b>40.637</b>	<b>40.637</b>	<b>40.637</b>
Ingresos Financieros	22	25	26	28	28	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	19
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>19</b>
Gastos Financieros	-26.044	-26.044	-26.044	-26.115	-26.044	-26.044	-26.044	-26.115	-26.044	-26.044	-26.044	-26.115	-26.044	-26.044	-26.044	-26.044
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-6.079	-9.194	-10.708	-12.801	-13.866	-14.086	-14.093	-14.172	-14.622	-14.622	-14.622	-14.551	-14.622	-14.622	-14.622	-14.613
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-32.123</b>	<b>-35.238</b>	<b>-36.751</b>	<b>-38.916</b>	<b>-39.910</b>	<b>-40.130</b>	<b>-40.136</b>	<b>-40.287</b>	<b>-40.666</b>	<b>-40.666</b>	<b>-40.666</b>	<b>-40.666</b>	<b>-40.666</b>	<b>-40.666</b>	<b>-40.666</b>	<b>-40.656</b>
<b>Flujo neto</b>	<b>1.470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja inicial	957	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427
Caja final	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427

## 6.5 Bodenor Flexcenter S.A.

### Estado de resultados: Bodenor Flexcenter S.A.

Estado de resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	1.808.262	1.797.884	1.872.502	1.953.745	2.023.969	2.095.779	2.159.189	2.228.877	2.239.781	2.221.462	2.221.441	2.221.441	2.221.441	2.221.441	2.221.441	2.221.441
Costo de venta	-274.621	-282.678	-300.096	-318.925	-334.623	-349.086	-363.816	-376.089	-376.750	-377.023	-377.285	-377.285	-377.285	-377.285	-377.285	-377.285
<b>Ganancia bruta</b>	<b>1.533.641</b>	<b>1.515.206</b>	<b>1.572.406</b>	<b>1.634.820</b>	<b>1.689.346</b>	<b>1.746.693</b>	<b>1.795.373</b>	<b>1.852.788</b>	<b>1.863.031</b>	<b>1.844.439</b>	<b>1.844.156</b>	<b>1.844.156</b>	<b>1.844.156</b>	<b>1.844.156</b>	<b>1.844.156</b>	<b>1.844.156</b>
Gastos de administración	-134.265	-134.195	-134.232	-134.233	-134.237	-134.283	-108.781	-108.797	-108.817	-108.726	-108.726	-108.726	-108.726	-108.726	-108.726	-108.726
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	4.587	1.628	823	1.922	1.274	2.016	2.096	2.296	2.464	4.900	2.476	2.457	2.447	2.463	3.694	2.454
Costos financieros	-256.949	-249.046	-232.567	-229.135	-213.029	-273.956	-264.574	-255.980	-248.320	-301.973	-302.627	-297.744	-292.573	-287.238	-309.960	-312.296
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-258.919	-222.994	-194.576	-189.112	-174.221	-222.024	-213.301	-205.265	-198.150	-241.680	-242.566	-238.912	-235.109	-231.152	-249.994	-251.907
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>888.095</b>	<b>910.600</b>	<b>1.011.854</b>	<b>1.084.262</b>	<b>1.169.133</b>	<b>1.118.446</b>	<b>1.210.813</b>	<b>1.285.042</b>	<b>1.310.207</b>	<b>1.196.960</b>	<b>1.192.714</b>	<b>1.201.232</b>	<b>1.210.196</b>	<b>1.219.503</b>	<b>1.179.171</b>	<b>1.173.681</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-306.602	-194.971	-161.079	-223.999	-327.587	-129.111	-276.609	-313.165	-330.826	-305.291	-300.846	-299.028	-297.238	-296.274	-317.277	-315.018
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>581.492</b>	<b>715.629</b>	<b>850.775</b>	<b>860.263</b>	<b>841.546</b>	<b>989.335</b>	<b>934.204</b>	<b>971.877</b>	<b>979.381</b>	<b>891.669</b>	<b>891.868</b>	<b>902.203</b>	<b>912.958</b>	<b>923.229</b>	<b>861.894</b>	<b>858.664</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.399.376</b>	<b>1.381.011</b>	<b>1.438.174</b>	<b>1.500.586</b>	<b>1.555.109</b>	<b>1.612.410</b>	<b>1.686.592</b>	<b>1.743.991</b>	<b>1.754.214</b>	<b>1.735.713</b>	<b>1.735.430</b>	<b>1.735.430</b>	<b>1.735.430</b>	<b>1.735.430</b>	<b>1.735.430</b>	<b>1.735.430</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>77,4%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,9%</b>	<b>78,1%</b>	<b>78,2%</b>	<b>78,3%</b>	<b>78,1%</b>	<b>78,1%</b>	<b>78,1%</b>	<b>78,1%</b>	<b>78,1%</b>	<b>78,1%</b>	<b>78,1%</b>

## Estado de flujo de efectivo: Bodenor Flexcenter S.A.

Estado de Flujo de Efectivo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Resultado operacional	1.377.176	1.358.811	1.415.974	1.478.386	1.532.909	1.590.210	1.664.392	1.721.791	1.732.014	1.713.513	1.713.230	1.713.230	1.713.230	1.713.230	1.713.230	1.713.230
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	-76.026	-124.921	-114.326	-147.276	-185.562	-205.842	-188.714	-210.157	-233.300	-250.961	-245.044	-239.869	-238.051	-236.261	-243.177	-315.018
Cambios en Capital de Trabajo	-81.854	5.517	-736	547	-291	-1.276	-8.933	-4.581	1.055	809	15	1.762	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>1.219.296</b>	<b>1.239.408</b>	<b>1.300.913</b>	<b>1.331.657</b>	<b>1.347.056</b>	<b>1.383.092</b>	<b>1.466.744</b>	<b>1.507.054</b>	<b>1.499.769</b>	<b>1.463.361</b>	<b>1.468.201</b>	<b>1.475.123</b>	<b>1.475.179</b>	<b>1.476.970</b>	<b>1.470.053</b>	<b>1.398.212</b>
Ingresos Financieros	4.587	1.628	823	1.922	1.274	2.016	2.096	2.296	2.464	4.900	2.476	2.457	2.447	2.463	3.694	2.454
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	-476.929	-579.489	-436.876	-356.981	-562.573	-49.858	0	0	0	-2.706	0	0	0	0	-11.049	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>-472.342</b>	<b>-577.860</b>	<b>-436.054</b>	<b>-355.059</b>	<b>-561.299</b>	<b>-47.842</b>	<b>2.096</b>	<b>2.296</b>	<b>2.464</b>	<b>2.194</b>	<b>2.476</b>	<b>2.457</b>	<b>2.447</b>	<b>2.463</b>	<b>-7.355</b>	<b>2.454</b>
Gastos Financieros	-256.965	-252.970	-228.416	-240.333	-217.069	-268.337	-264.574	-255.980	-248.320	-301.973	-302.627	-297.744	-292.573	-287.238	-309.960	-307.396
Emisión Deuda Financiera	0	1.437.399	0	922.257	3.254.467	0	0	0	0	1.795.710	0	0	0	0	789.322	0
Amortización deuda Financiera	-389.555	-1.625.058	-697.920	-994.799	-1.755.861	-292.566	-288.413	-262.809	-209.332	-121.828	-121.555	-126.482	-131.609	-136.943	-610	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-600.000	-293.449	-4.955	-514.786	-2.096.930	-791.475	-894.411	-967.417	-1.026.920	-2.843.380	-1.051.672	-1.055.172	-1.055.236	-1.048.335	-1.908.076	-1.093.270
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-1.246.520</b>	<b>-734.078</b>	<b>-931.291</b>	<b>-827.663</b>	<b>-815.392</b>	<b>-1.352.378</b>	<b>-1.447.398</b>	<b>-1.486.207</b>	<b>-1.484.572</b>	<b>-1.471.472</b>	<b>-1.475.853</b>	<b>-1.479.398</b>	<b>-1.479.417</b>	<b>-1.472.516</b>	<b>-1.429.324</b>	<b>-1.400.666</b>
<b>Flujo neto</b>	<b>-499.565</b>	<b>-72.530</b>	<b>-66.432</b>	<b>148.936</b>	<b>-29.635</b>	<b>-17.127</b>	<b>21.442</b>	<b>23.144</b>	<b>17.660</b>	<b>-5.916</b>	<b>-5.175</b>	<b>-1.817</b>	<b>-1.791</b>	<b>6.917</b>	<b>33.375</b>	<b>0</b>
Caja inicial	756.656	257.091	184.560	118.129	267.065	237.430	220.302	241.744	264.888	282.548	276.632	271.457	269.639	267.848	274.765	31.588
Caja final	257.091	184.560	118.129	267.065	237.430	220.302	241.744	264.888	282.548	276.632	271.457	269.639	267.848	274.765	308.140	31.588

## 6.6 Inmobiliaria Descubrimiento SpA

### Estado de resultados: Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Estado de resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	245.560	253.512	255.495	256.500	256.858	256.850	256.883	258.491	258.135	257.860	257.812	257.812	257.812	257.610	257.406	256.053
Costo de venta	-76.342	-75.748	-76.689	-77.186	-77.306	-77.314	-77.321	-77.332	-77.329	-77.327	-77.327	-77.327	-77.327	-77.404	-77.482	-76.889
<b>Ganancia bruta</b>	<b>169.218</b>	<b>177.764</b>	<b>178.806</b>	<b>179.314</b>	<b>179.552</b>	<b>179.535</b>	<b>179.563</b>	<b>181.159</b>	<b>180.805</b>	<b>180.533</b>	<b>180.485</b>	<b>180.485</b>	<b>180.485</b>	<b>180.205</b>	<b>179.924</b>	<b>179.164</b>
Gastos de administración	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958	-3.958
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	133	96	101	101	101	101	101	102	102	102	102	102	102	102	102	94
Costos financieros	-176.657	-165.963	-163.824	-164.091	-163.824	-163.824	-163.824	-164.091	-163.824	-163.824	-163.824	-164.091	-163.824	-163.824	-163.824	-163.824
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-126.014	-112.249	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344	-105.344
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>-137.278</b>	<b>-104.309</b>	<b>-94.219</b>	<b>-93.978</b>	<b>-93.473</b>	<b>-93.489</b>	<b>-93.462</b>	<b>-92.131</b>	<b>-92.219</b>	<b>-92.492</b>	<b>-92.540</b>	<b>-92.807</b>	<b>-92.540</b>	<b>-92.819</b>	<b>-93.100</b>	<b>-93.869</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	14.248	9.584	8.443	8.819	9.123	9.568	10.001	10.083	10.547	11.061	11.515	12.028	12.396	12.912	13.429	13.875
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>-123.030</b>	<b>-94.725</b>	<b>-85.776</b>	<b>-85.159</b>	<b>-84.350</b>	<b>-83.921</b>	<b>-83.461</b>	<b>-82.049</b>	<b>-81.672</b>	<b>-81.430</b>	<b>-81.025</b>	<b>-80.779</b>	<b>-80.143</b>	<b>-79.907</b>	<b>-79.671</b>	<b>-79.994</b>

<b>EBITDA</b>	<b>165.260</b>	<b>173.806</b>	<b>174.848</b>	<b>175.356</b>	<b>175.594</b>	<b>175.578</b>	<b>175.605</b>	<b>177.202</b>	<b>176.848</b>	<b>176.575</b>	<b>176.527</b>	<b>176.527</b>	<b>176.527</b>	<b>176.248</b>	<b>175.967</b>	<b>175.206</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>67,3%</b>	<b>68,6%</b>	<b>68,4%</b>	<b>68,4%</b>	<b>68,4%</b>	<b>68,4%</b>	<b>68,4%</b>	<b>68,6%</b>	<b>68,5%</b>	<b>68,5%</b>	<b>68,5%</b>	<b>68,5%</b>	<b>68,5%</b>	<b>68,4%</b>	<b>68,4%</b>	<b>68,4%</b>

## Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Estado de Flujo de Efectivo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Resultado operacional	165.260	173.806	174.848	175.356	175.594	175.578	175.605	177.202	176.848	176.575	176.527	176.527	176.527	176.248	175.967	175.206
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en Capital de Trabajo	-4.380	2.942	210	52	3	5	-31	0	9	2	0	0	0	22	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>160.881</b>	<b>176.748</b>	<b>175.058</b>	<b>175.409</b>	<b>175.597</b>	<b>175.582</b>	<b>175.574</b>	<b>177.202</b>	<b>176.856</b>	<b>176.577</b>	<b>176.527</b>	<b>176.527</b>	<b>176.527</b>	<b>176.269</b>	<b>175.967</b>	<b>175.206</b>
Ingresos Financieros	133	96	101	101	101	101	101	102	102	102	102	102	102	102	102	94
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>133</b>	<b>96</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>94</b>
Gastos Financieros	-176.657	-165.963	-163.824	-164.091	-163.824	-163.824	-163.824	-164.091	-163.824	-163.824	-163.824	-164.091	-163.824	-163.824	-163.824	-163.824
Emisión Deuda Financiera	0	1.839.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	0	-1.839.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-16.390	-10.881	-11.335	-11.419	-11.875	-11.859	-11.851	-13.213	-13.134	-12.855	-12.805	-12.537	-12.805	-12.547	-12.244	-11.475
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-193.047</b>	<b>-176.845</b>	<b>-175.159</b>	<b>-175.510</b>	<b>-175.699</b>	<b>-175.684</b>	<b>-175.675</b>	<b>-177.304</b>	<b>-176.959</b>	<b>-176.679</b>	<b>-176.629</b>	<b>-176.629</b>	<b>-176.629</b>	<b>-176.371</b>	<b>-176.068</b>	<b>-175.300</b>
<b>Flujo neto</b>	<b>-32.034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja inicial	43.810	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777
Caja final	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777	11.777

## 6.7 Rentas Inmobiliarias SpA

### Estado de resultados: Rentas Inmobiliarias SpA

Estado de resultados (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	225.312	229.889	234.638	234.382	237.171	238.645	239.927	240.268	241.089	241.574	241.708	241.643	241.579	242.457	242.457	243.669
Costo de venta	-63.216	-62.464	-61.617	-61.522	-61.543	-61.583	-61.622	-61.624	-61.690	-61.694	-61.695	-61.694	-61.694	-61.700	-61.700	-61.192
<b>Ganancia bruta</b>	<b>162.096</b>	<b>167.426</b>	<b>173.021</b>	<b>172.860</b>	<b>175.628</b>	<b>177.062</b>	<b>178.305</b>	<b>178.644</b>	<b>179.399</b>	<b>179.880</b>	<b>180.014</b>	<b>179.949</b>	<b>179.885</b>	<b>180.757</b>	<b>180.757</b>	<b>182.476</b>
Gastos de administración	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924	-1.924
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	314	59	64	66	68	69	70	70	71	71	71	71	71	72	72	57
Costos financieros	-155.695	-155.695	-155.695	-156.122	-155.695	-155.695	-155.695	-156.122	-155.695	-155.695	-155.695	-156.122	-155.695	-155.695	-155.695	-155.695
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-100.740	-89.736	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216	-84.216
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>-95.949</b>	<b>-79.870</b>	<b>-68.750</b>	<b>-69.336</b>	<b>-66.139</b>	<b>-64.704</b>	<b>-63.460</b>	<b>-63.548</b>	<b>-62.366</b>	<b>-61.884</b>	<b>-61.750</b>	<b>-62.242</b>	<b>-61.879</b>	<b>-61.007</b>	<b>-61.007</b>	<b>-59.303</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	3.388	2.496	1.088	1.667	1.226	1.260	1.334	1.762	1.847	2.121	2.489	3.026	3.332	3.495	3.891	882
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>-92.561</b>	<b>-77.374</b>	<b>-67.663</b>	<b>-67.668</b>	<b>-64.914</b>	<b>-63.445</b>	<b>-62.126</b>	<b>-61.786</b>	<b>-60.519</b>	<b>-59.763</b>	<b>-59.261</b>	<b>-59.216</b>	<b>-58.547</b>	<b>-57.511</b>	<b>-57.115</b>	<b>-58.421</b>
<b>EBITDA</b>	<b>160.173</b>	<b>165.502</b>	<b>171.097</b>	<b>170.937</b>	<b>173.704</b>	<b>175.138</b>	<b>176.381</b>	<b>176.720</b>	<b>177.475</b>	<b>177.956</b>	<b>178.090</b>	<b>178.025</b>	<b>177.961</b>	<b>178.833</b>	<b>178.833</b>	<b>180.552</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>71,1%</b>	<b>72,0%</b>	<b>72,9%</b>	<b>72,9%</b>	<b>73,2%</b>	<b>73,4%</b>	<b>73,5%</b>	<b>73,6%</b>	<b>73,6%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,7%</b>	<b>73,8%</b>	<b>73,8%</b>	<b>74,1%</b>

## Estado de flujo de efectivo: Rentas Inmobiliarias SpA

Estado de Flujo de Efectivo (UF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Régimen
Resultado operacional	160.173	165.502	171.097	170.937	173.704	175.138	176.381	176.720	177.475	177.956	178.090	178.025	177.961	178.833	178.833	180.552
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en Capital de Trabajo	18.273	-5.237	-3.241	-256	-91	-95	-12	-12	-44	-7	0	6	0	-39	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>178.446</b>	<b>160.265</b>	<b>167.856</b>	<b>170.681</b>	<b>173.613</b>	<b>175.043</b>	<b>176.369</b>	<b>176.708</b>	<b>177.431</b>	<b>177.949</b>	<b>178.090</b>	<b>178.031</b>	<b>177.961</b>	<b>178.794</b>	<b>178.833</b>	<b>180.552</b>
Ingresos Financieros	314	59	64	66	68	69	70	70	71	71	71	71	71	72	72	57
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	84.469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>84.784</b>	<b>59</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>69</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>57</b>
Gastos Financieros	-155.695	-155.695	-155.695	-156.122	-155.695	-155.695	-155.695	-156.122	-155.695	-155.695	-155.695	-156.122	-155.695	-155.695	-155.695	-155.695
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-173.748	-4.629	-12.225	-14.625	-17.986	-19.417	-20.744	-20.656	-21.807	-22.325	-22.466	-21.980	-22.337	-23.171	-23.210	-24.914
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-329.444</b>	<b>-160.325</b>	<b>-167.920</b>	<b>-170.747</b>	<b>-173.681</b>	<b>-175.112</b>	<b>-176.439</b>	<b>-176.778</b>	<b>-177.502</b>	<b>-178.020</b>	<b>-178.161</b>	<b>-178.102</b>	<b>-178.032</b>	<b>-178.866</b>	<b>-178.905</b>	<b>-180.609</b>
<b>Flujo neto</b>	<b>-66.214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja inicial	73.339	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125
Caja final	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125	7.125

## 7 Principales supuestos

### 7.1 Marco general

#### Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Duración y liquidación	Duración	Se supone operación a perpetuidad y manteniendo la estructura actual de remuneraciones a la Administradora.
	Liquidación	No se proyecta la liquidación del Fondo por consistencia con el supuesto de duración a perpetuidad.
Ingresos	Dividendos	El Fondo recibe dividendos desde las sociedades en la medida que éstas generan caja.
	Intereses por préstamos a empresas relacionadas	Existen préstamos a las Sociedades que pagan intereses al Fondo. Se supuso que a futuro se mantienen las tasas de interés actualmente vigentes, con pagos mensuales de intereses y sin amortización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 8.309. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo como los del Comité de Vigilancia y se basa en información histórica.
	Remuneración fija a la administradora	Según lo establecido en el reglamento interno.
	Remuneración variable a la administradora	Según lo establecido en el reglamento interno.
Financiamiento	Estructura financiera	El supuesto general consiste en que el Fondo mantiene su stock de deuda actual. Esto implica que al vencimiento de sus deudas toma nuevas deudas por un monto equivalente al amortizado, con estructura tipo bullet.
	Costo financiero	Para el refinanciamiento de las deudas se supuso una tasa de 3,67% real anual.
Otros	Impuestos	El Fondo no tributa directamente, siendo las Sociedades las que tributan bajo el régimen semi integrado.
	Distribuciones a los aportantes	El Fondo distribuye periódicamente, a sus aportantes, la totalidad de la caja disponible manteniendo sólo un saldo mínimo para operar. Cabe señalar que una proporción de las distribuciones que el Fondo realiza a sus aportantes no ha tributado previamente, ya que esos fondos provienen de los intereses cobrados a las sociedades relacionadas.
	Marco regulatorio	No se suponen cambios regulatorios que afecten la operación y los resultados del Fondo y las Sociedades.

## Sociedades

Cartera de propiedades	Cartera de propiedades	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las proyecciones consideran todas las propiedades actualmente en cartera y que generan flujos</li> <li>Aquellas propiedades que no generan flujos, como terrenos eriazos, fueron incluidos como activos prescindibles</li> </ul>
	Cambios futuros	<p>No se proyecta la compra o la enajenación de propiedades de la cartera existente a la Fecha de Valorización.</p> <p>Se incluyen dos proyectos inmobiliarios que se encuentran en desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>IBM II: valorizado a costo de inversión más valor del terreno</li> <li>Centro Norte: se proyectan los flujos de la etapa de construcción y operación.</li> </ul>
Ingresos	Arriendos	<p>Los ingresos provienen principalmente de las rentas generadas por el arriendo de las distintas propiedades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se supone que los contratos vigentes llegan a término, respetando las condiciones pactadas</li> <li>Posteriormente la recolocación se produce bajo las condiciones de mercado proyectadas a futuro</li> </ul>
	Otros	Existen otros ingresos como recuperación de gastos comunes, cobro de servicios básicos y otros.
Costos y gastos	Gastos operacionales	Los gastos operacionales de las propiedades, tales como administración, seguros e impuestos territoriales, se proyectaron constantes en términos reales, tomando como valor inicial el valor actual.
	Gastos de las sociedades	Los gastos propios de las sociedades, tales como patentes, auditorías y otros, se proyectaron constantes en términos reales, tomando como valor inicial estimaciones basadas en los gastos históricos.
Financiamiento	Deuda actual	Todas las deudas actuales se mantienen hasta término sin cambios en sus calendarios de amortización y/o tasa de interés.
	Refinanciamiento	Al vencimiento de una deuda, la sociedad vuelve a refinanciarse, utilizando la misma propiedad como garantía, con una estructura tipo bullet, pago de intereses mensuales con tasa de 3,67% real y por un monto equivalente a un <i>loan to value</i> ("LTV") de 0,58 en el caso de Rentas Magdalena y 0,71 en el caso de Inmobiliaria Descubrimiento.
Deudas con el Fondo	Pagarés con el Fondo	Todas las deudas actuales se mantienen hasta término sin cambios en sus calendarios de amortización y en sus tasas de interés.
Otros	Impuestos	Las sociedades pagan un 27% de impuestos. En caso de existir pérdidas tributarias acumuladas se proyecta la base imponible de acuerdo con esta situación.
	Otros activos y pasivos	Existen distintas partidas de activos y pasivos (créditos tributarios, pagos anticipados, provisión de impuestos, etc.) que son considerados en la valorización a partir de su efecto en los flujos futuros y, en consecuencia, su valor económico implícito puede diferir de su valor libro.
	Distribuciones a los aportantes	Las sociedades distribuyen periódicamente la totalidad de la caja disponible manteniendo siempre un saldo mínimo para operar.

## 7.2 Proyección de arriendos

Para las unidades disponibles para arriendo, ya sea porque finalizaron los contratos de arriendo vigentes o porque actualmente se encuentran vacantes, se supuso que la colocación se realiza en las condiciones de mercado existentes en el momento de ser arrendadas.

### Oficinas

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Canon de arriendo *			Vacancia	
				Propiedad actual	Mercado actual	Mercado en régimen	Propiedad actual	Mercado en régimen
Comuna			m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup> /mes			% m <sup>2</sup>	
Las Condes	Cerro El Plomo 6000	Oficinas	24.555	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Locales	2.324	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	848	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Edificio Magdalena	Oficinas	10.369	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Locales	690	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	262	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Plaza San Damian	Oficinas	14.186	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Locales	3.091	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	654	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Providencia	Coyancura 2283	Oficinas	4.026	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	97	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Nueva de Lyon 072	Oficina	3.199	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	54	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Providencia 655 - General Bari 85	Oficinas	12.400	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	181	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Puente Suecia	Oficinas	7.160	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Locales	1.368	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Estacionamientos		149	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

\* El valor "Propiedad actual" es el promedio actual de las unidades arrendadas en la propiedad y "Mercado actual" corresponde a los precios actuales de colocación de nuevas unidades en el mercado.

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Canon de arriendo			Vacancia	
				Propiedad actual	Mercado actual	Mercado en régimen	Propiedad actual	Mercado en régimen
Comuna			m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup> /mes			% m <sup>2</sup>	
Santiago	Compañía 1214 - Espacio M	Oficinas	8.827	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	70	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Huérfanos 770	Oficinas	5.428	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Comercial	1.055	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Morandé 115	Oficina	16.813	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Comercial	410	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Estacionamientos		113	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	
Vitacura	Las Condes 11380	Oficinas	485	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Comercial	541	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	12	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Parque San Damian	Oficinas	17.422	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Locales	2.850	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	720	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Huechuraba	Del Cóndor 520 - Edificio 7	Oficinas	6.078	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	186	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Del Cóndor 820	Oficinas	2.972	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
		Estacionamientos	111	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

Además, existen otros ingresos que varían entre el 1% y el 3% de los ingresos totales de cada edificio que se explican por arriendo de bodegas y otros.

## Comercial

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Canon de arriendo			Vacancia	
				Propiedad actual	Mercado actual	Mercado en régimen	Propiedad actual	Mercado en régimen
Comuna			m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup> /mes			% m <sup>2</sup>	
Antofagasta	San Martín 2668	Locales	1.248	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Arica	21 de Mayo 115	Locales	521	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Concepción	San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Locales	3.433	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Curicó	Estado 370	Locales	705	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
La Serena	Balmaceda 540	Locales	671	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Los Ángeles	Colón 398	Locales	647	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Melipilla	Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Locales	3.239	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Osorno	Matta 624	Locales	758	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Puerto Varas	Del Salvador 329	Locales	1.364	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Punta Arenas	Magallanes 944	Locales	596	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
San Felipe	Prat 177	Locales	343	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
San Fernando	Manuel Rodríguez 840	Locales	427	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Talca	Uno Sur 1118	Locales	679	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Talcahuano	Colón 657	Locales	701	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Valdivia	Independencia 491	Locales	630	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Ramón Picarte 370	Locales	842	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
La Florida	La Florida 9624	Locales	370	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
La Reina	Príncipe De Gales 7085	Locales	285	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Las Condes	Apoquindo 4217	Locales	608	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Apoquindo Valdepeñas	Locales	369	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Isidora Goyenechea 2872	Locales	693	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Isidora Goyenechea 2874	Locales	327	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Las Condes 11090	Locales	628	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Las Condes 9050	Locales	3.524	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Las Verbenas 9129	Locales	178	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Maipú	Pajaritos 1605	Locales	857	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Pajaritos 2222	Locales	235	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Ramón Freire 1783	Locales	350	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Canon de arriendo			Vacancia	
				Propiedad actual	Mercado actual	Mercado en régimen	Propiedad actual	Mercado en régimen
Comuna			m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup> /mes			% m <sup>2</sup>	
Ñuñoa	Irarrázaval 3329	Locales	437	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Providencia	Providencia 1422	Locales	226	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Salvador 42	Locales	170	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Puente Alto	Concha Y Toro 260	Locales	202	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
San Bernardo	Prat 495	Locales	333	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
San Miguel	Gran Avenida 5120	Locales	393	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Santiago	Agustinas 799 - San Antonio 205	Locales	218	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Alameda 288	Locales	410	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Bandera 201	Locales	10.147	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Moneda 893	Locales	394	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Nueva York 77 - Ahumada 86	Locales	1.679	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

## Parques logísticos

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Canon de arriendo			Vacancia	
				Propiedad actual	Mercado actual	Mercado en régimen	Propiedad actual	Mercado en régimen
Comuna			m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup> /mes			% m <sup>2</sup>	
Colina	Panamericana km 19	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Hualpén	Marco Polo 9038	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Lampa	Centro Unilever	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	La Montaña 1660	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Pudahuel	Enea fase I	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Enea fase II	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Los Alerces	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Lo Boza 107	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Lo Boza 120	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Lo Boza 422	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
	Lo Boza 441	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c
Puerto Montt	Bernardino 1997	Parque logístico	i/c	i/c	i/c	i/c	i/c	

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

### 7.3 Sociedades en EE. UU.

Estas dos sociedades son parte de la estructura a través de la cual el Fondo invierte en propiedades en EE. UU.. Constitution Real Estate Corp. invierte a través de aportes de capital en sociedades inmobiliarias, mientras que Limitless Horizon Limited lo realiza a través de préstamos a dichas sociedades. Dado que los flujos de ambas provienen de los mismos activos subyacentes, sus valorizaciones están directamente relacionadas.

Actualmente, las inversiones consisten en participación en la propiedad de un activo inmobiliario en EE.UU.. Para determinar el valor de las inversiones del Fondo se emplearon los estados financieros de ambas sociedades al 31 de diciembre de 2025. A partir de dichos valores, considerando las cuentas entre empresas relacionadas y los activos y pasivos de las sociedades se determinó el valor razonable del patrimonio de las sociedades.

Se supuso que las sociedades no realizan distribuciones al Fondo, sino que se consideró directamente su valor razonable entre los activos del Fondo.

### 7.4 Tasa de descuento

Para descontar los flujos que el Fondo distribuye a sus aportantes se utilizó una tasa de 6,71% real.

Parámetros de cálculo	Valor	Criterios/ supuestos empleados
Tasa libre de riesgo ( $r_f$ )	1,83%	Promedio de los últimos 36 meses de bonos "Treasury Inflation Protected Security (TIPS)" emitidos por el gobierno de EE. UU..
$\beta$ apalancado	0,84	Estimado en base al beta desapalancado ponderado de los distintos REIT (Real Estate Investment Trust) especializados en los tipos de activos en los que invierte el Fondo y de mercados maduros, en este caso de EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS.
Premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ )	5,83%	Estimación empleando el modelo sugerido por Aswath Damodaran <sup>(4)</sup> , según el cual el premio por riesgo de mercado de un país emergente puede ser estimado a partir del premio por riesgo implícito de EE. UU. (mercado maduro) y ajustándolo en base al diferencial entre el "credit default swap" de EE. UU. y, en este caso, Chile.
Deuda/patrimonio	0,82	Definido en base al endeudamiento consolidado del Fondo
Costo del patrimonio	6,71%	

<sup>(4)</sup> Aswath Damodaran. Equity Risk Premiums (ERP): Determinants, Estimation and Implications – The 2025 Edition.

## 8 Anexos

### 8.1 Anexo 1: Valor razonable de las sociedades

Para la estimación del valor razonable de las inversiones del Fondo, que en este caso corresponden a la participación en las Sociedades, se adoptaron supuestos que en ocasiones difieren de los utilizados para la estimación del valor cuota. Estas diferencias se producen por el cumplimiento de lo establecido en la circular 657 de la Comisión para el Mercado Financiero que define la manera de estimar el valor razonable.

#### 8.1.1 Metodología

El valor razonable de las inversiones del Fondo, a la Fecha de Valorización, se determinó en base al valor estimado para el patrimonio de las Sociedades en las que invierte y el porcentaje de participación del Fondo en ellas.

El valor del patrimonio de las Sociedades se estimó empleando el método de flujos de caja libres de los activos descontados:

$$valor\ patrimonio = \left( \sum_{t=1}^n \frac{flujo\ de\ caja\ libre\ activos_t}{(1 + WACC)^t} + \frac{valor\ residual}{(1 + WACC)^n} \right) + activos\ no\ generadores\ de\ flujos + otros\ activos - deuda\ financiera\ neta$$

Donde:

- t=1 corresponde al mes inmediatamente siguiente al de la Fecha de Valorización.
- n corresponde al horizonte explícito de proyección, que en este caso corresponde a 180 meses.
- *flujo de caja libre activos<sub>t</sub>* corresponde al flujo de caja libre disponible para todos los aportantes de capital (deuda y patrimonio) de la sociedad. Este flujo considera el flujo operacional, además de las necesidades de capital de trabajo, CAPEX e impuestos atribuibles al resultado operacional, sin incluir los ingresos ni los egresos no operacionales:

+	EBITDA
-	Impuestos (EBIT x tasa de impuestos)
+	Crédito de impuestos por pérdidas acumuladas
-	CAPEX
-	Variación capital de trabajo
=	Flujo de caja libre activos

Los flujos de las distintas Sociedades valorizadas se determinaron considerando los ingresos esperados por concepto de arriendo de los distintos bienes raíces que mantienen en cartera y los egresos asociados a éstos. En el caso de los ingresos, se utilizó información específica de los contratos vigentes para los distintos bienes raíces en cuestión, además de supuestos basados en información de los mercados relevantes.

- *valor residual* corresponde a una perpetuidad igual al flujo de régimen estimado descontado a la tasa aplicada a los flujos del negocio (WACC) y suponiendo un crecimiento real constante nulo.
- *Deuda financiera neta* considera las deudas de la Sociedad, excluyendo aquellas con el Fondo.
- WACC corresponde a la tasa de descuento aplicada a los flujos de caja libres, así como a la perpetuidad mediante la cual se estimó el valor residual. Esta tasa corresponde al costo promedio ponderado del capital y se determinó de acuerdo con:

$$WACC = r_p \times \frac{P}{P+D} + r_D \times \frac{D \times (1-T)}{P+D}$$

Donde cada uno de los términos corresponde a:

- $r_p$ : costo del patrimonio
- $r_D$ : costo de la deuda financiera
- P: valor de mercado del patrimonio
- D: valor de mercado de la deuda financiera, incluyendo deuda con bancos, bonos corporativos y leasing financiero
- T: tasa de impuesto de primera categoría

El costo del patrimonio ( $r_p$ ) se determinó empleando el modelo CAPM:

$$r_p = r_f + \beta_a \times \text{Premio por riesgo de mercado} + \text{premio por liquidez}$$

Donde

- $r_f$  corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 36 meses de bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 años emitidos por el Gobierno de EE. UU..
- $\beta_a$  corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado obtenido de los datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) por sub industria de mercados maduros, en este caso de EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS. Se utilizó el promedio de los últimos 5 ó 10 años, dependiendo de la subindustria.
- Para el premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ ) se realizó una estimación empleando el modelo sugerido por Aswath Damodaran<sup>(5)</sup>, según el cual el premio por riesgo de mercado de un país emergente puede ser estimado a partir del premio por riesgo implícito de EE. UU. (mercado maduro) y ajustándolo en base al diferencial entre el “credit default swap” de EE. UU. y, en este caso, Chile. Dicho valor corresponde a 5,83%.

El costo de la deuda se determinó en función del costo al cual se espera que se pueda financiar el potencial comprador de las Sociedades, estimado en función de las características de los activos y de la situación actual y esperada del mercado.

---

<sup>(5)</sup> Aswath Damodaran. Equity Risk Premiums (ERP): Determinants, Estimation and Implications – The 2025 Edition.

- *activos no generadores de flujos* corresponde a propiedades que no han sido valorizadas empleando el método de flujos de caja libres, ya sea porque se trata de terrenos que no generan renta o de proyectos en etapas tempranas de desarrollo, para los cuales es complejo, dado el nivel de incertidumbre existente, realizar la proyección de flujos.
- *Otros activos* corresponden a aquellos activos que, si bien tienen un valor económico, no contribuyen a la generación de los flujos de caja libres considerados. En estos casos se supone que su valor corresponde al de liquidación a la Fecha de Valorización.

Tanto el costo del patrimonio como el de la deuda, así como las proyecciones de flujos de caja libre, se estimaron en base real.

## 8.1.2 Resumen del valor razonable de las Sociedades

### Valor estimado para las inversiones del Fondo

Sociedad	Valor patrimonio de las sociedades (UF)	Participación del Fondo	Valor de la inversión del Fondo (UF)	Valor de la inversión del Fondo (M \$)
Rentas Bucarest	183.121	100,0%	183.121	7.275.018
Rentas Inmobiliarias	408.673	100,0%	408.673	16.235.753
Plaza Araucano	1.283.011	100,0%	1.283.011	50.971.397
Plaza Constitución	1.730.548	100,0%	1.730.548	68.751.149
Descubrimiento	130.348	100,0%	130.348	5.178.446
Rentas Magdalena	1.740	100,0%	1.740	69.116
Bodendor Flexcenter	16.620.393	70,0%	11.634.275	462.206.008
Limitless Horizon	13.123	99,99%	13.122	521.292
Constitution Real Estate *	-270.174	99,99%	0	0

### Valor justo de las sociedades en Chile

Concepto	Rentas Bucarest	Rentas Inmobiliarias	Plaza Araucano	Plaza Constitución	Descubrimiento	Rentas Magdalena	Bodendor Flexcenter
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	384.975	1.732.349	1.655.875	2.023.652	1.797.251	674.465	11.319.518
Valor presente valor residual	332.580	1.371.132	1.511.268	1.594.935	1.368.701	631.401	12.012.247
Participación en sociedades	0	0	0	69.002	301.462	0	0
Otros activos y pasivos	0	84.469	8.574	0	242.875	0	73.725
<b>Valor empresa</b>	<b>717.555</b>	<b>3.187.951</b>	<b>3.175.717</b>	<b>3.687.589</b>	<b>3.710.288</b>	<b>1.305.866</b>	<b>23.405.490</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	957	73.339	3.360	10.091	43.810	10.351	756.656
Deuda financiera	0	0	0	0	-1.928.060	-1.006.389	-7.240.649
Deuda EERR	-535.391	-2.852.617	-1.896.066	-1.967.133	-1.695.691	-308.088	-301.104
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>-534.435</b>	<b>-2.779.277</b>	<b>-1.892.707</b>	<b>-1.957.041</b>	<b>-3.579.940</b>	<b>-1.304.127</b>	<b>-6.785.097</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>183.121</b>	<b>408.673</b>	<b>1.283.011</b>	<b>1.730.548</b>	<b>130.348</b>	<b>1.740</b>	<b>16.620.393</b>
Precio / Valor libro *	1,06	1,02	1,21	1,03	1,11	0,69	1,34

Todos los valores en UF.

\* (Patrimonio económico – CxC a empresas relacionadas + Deuda con el Fondo + Deuda con empresas relacionadas) / (Patrimonio a valor libro – CxC a empresas relacionadas + Deuda con el Fondo + Deuda con empresas relacionadas)

**Valor justo de las sociedades en EE. UU.**

Concepto	Constitution Real Estate Corp.	Limitless Horizon Limited
Efectivo y equivalente al efectivo	219	206
Participación en sociedades	12.852	0
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas c/p y l/p	0	283.143
Estimación monto no recuperable cuentas por cobrar a empresas relacionadas c/p y l/p	0	-270.174
Otros activos	0	0
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas c/p y l/p	-283.144	0
Otros pasivos	-100	-53
<b>Patrimonio</b>	<b>-270.174</b>	<b>13.123</b>

Todos los valores en UF.

### 8.1.3 Supuestos de la valorización

Los supuestos utilizados coinciden con los presentados en el punto 5 de este informe, salvo en los casos explícitamente indicados a continuación. En la tabla se presenta el supuesto utilizado en reemplazo del utilizado para la estimación del valor cuota.

Sociedad	Comisiones variables	Comisión administradora
Plaza Constitución	2,5%	0
Rentas Magdalena	2,5%	0
Plaza Araucano	2,5%	0
Rentas Bucarest	2,5%	0
Descubrimiento	2,5% - 3,5%	0
Rentas Inmobiliarias	2,5% - 3,5%	0
Comentario	Se estima que un posible comprador externalizará la totalidad de administración y corretaje.	Se estima que un posible comprador no tendrá que pagar comisiones a otras sociedades.

En el caso de Bodenor Flexcenter se estimó que los gastos relacionados con el pago a socios no corresponden para el cálculo del valor justo. No hubo otro cambio en el caso de esta sociedad.

### 8.1.4 Tasa de descuento

La tasa de descuento (WACC) utilizado para sociedad depende del tipo de propiedades que conforma su cartera de inversiones:

Sociedad	Tasa libre de riesgo ( $r_f$ )	$\beta_p$ desapalancado	Premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ )	Premio por liquidez	Deuda / Patrimonio	Costo del patrimonio	Costo de la deuda	WACC
Plaza Constitución	1,83%	0,51	5,83%	0,40%	1,58	8,65%	3,67%	4,99%
Rentas Magdalena		0,41/ 0,51 *			1,58	7,38% / 8,65%*		4,50% / 4,99% *
Plaza Araucano		0,41/ 0,51 *			1,58	7,38% / 8,65%*		4,50% / 4,99% *
Rentas Bucarest		0,51			1,58	8,65%		4,99%
Bodenor Flexcenter		0,52			0,40	6,14		5,16%
Descubrimiento		0,60			1,05	8,49%		5,51%
Rentas Inmobiliarias		0,57			1,24	8,63%		5,33%

\* Valor utilizado para horizonte explícito / régimen

## 8.2 Anexo 2: Valorización de la cartera de activos del Fondo

La estimación del valor razonable de las sociedades tiene implícito un valor para los bienes raíces que componen su cartera de propiedades. Estos valores implícitos se presentan en las siguientes tablas.

### Oficinas

Sociedad propietaria	Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate NOI prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Descubrimiento	Edificio Espacio M	Santiago	533.865	5,5%	6,5%
	Del Cóndor 520 - Edificio 7	Huechuraba	324.754	6,8%	6,2%
	Providencia 655	Providencia	764.077	6,7%	6,4%
Plaza Araucano	Cerro El Plomo 6000	Las Condes	3.217.812	5,4%	6,1%
Plaza Constitución	Parque San Damián	Vitacura	1.845.625	4,3%	6,6%
	Plaza San Damián	Las Condes	1.587.219	5,1%	6,6%
Rentas Bucarest	Puente Suecia	Providencia	756.107	5,8%	6,6%
Rentas Inmobiliarias	Del Cóndor 820	Huechuraba	143.809	4,1%	6,6%
	Coyancura 2283	Providencia	304.336	5,6%	6,5%
	Huérfanos 770	Santiago	356.853	3,6%	6,9%
	Las Condes 11380	Vitacura	73.397	6,9%	6,2%
	Morandé 115	Santiago	1.116.578	6,2%	6,4%
	Nueva de Lyon 072	Providencia	212.440	5,6%	6,7%
Rentas Magdalena	Edificio Mapfre	Las Condes	1.269.336	5,7%	6,2%

### Locales comerciales

Sociedad propietaria	Propiedad	Ubicación (Comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate NOI prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Descubrimiento	Apoquindo 4217	Las Condes	49.945	7,5%	8,1%
	Bandera 201	Santiago	514.485	7,4%	7,4%
	Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Melipilla	83.244	7,9%	7,7%
	Del Salvador 329	Puerto Varas	33.426	4,6%	10,1%
	Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	81.447	7,8%	8,6%
	Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	34.625	5,1%	9,8%
	La Florida 9624	La Florida	29.414	8,2%	7,8%
	Las Condes 11090	Las Condes	57.354	7,6%	8,4%
	Las Condes 9050	Las Condes	235.920	5,2%	7,8%

**Continuación de la página anterior**

Sociedad propietaria	Propiedad	Ubicación (Comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate NOI prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Descubrimiento	Las Verbenas 9129	Las Condes	9.190	6,8%	9,0%
	Nueva York 77 - Ahumada 86	Santiago	237.189	8,5%	7,2%
	Salvador 42	Providencia	11.398	7,7%	7,3%
	San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Concepción	121.528	7,0%	7,6%
	Apoquindo Valdepeñas	Las Condes	31.259	7,6%	7,6%
	Independencia 491	Valdivia	45.888	7,6%	7,5%
Rentas Inmobiliarias	Alameda 288	Santiago	27.095	7,7%	7,8%
	Balmaceda 540	La Serena	69.410	9,1%	7,6%
	Colón 398	Los Ángeles	56.220	6,8%	7,7%
	Colón 657	Talcahuano	30.356	8,9%	7,5%
	Concha Y Toro 260	Puente Alto	24.216	7,1%	7,7%
	Moneda 893	Santiago	29.586	5,3%	9,7%
	Estado 370	Curicó	52.643	8,7%	7,7%
	Gran Avenida 5120	San Miguel	30.542	8,5%	8,0%
	Irrarrázaval 3329	Ñuñoa	26.268	8,3%	7,8%
	Magallanes 944	Punta Arenas	35.309	8,7%	7,6%
	Manuel Rodríguez 840	San Fernando	28.797	8,2%	7,8%
	Matta 624	Osorno	47.842	8,3%	7,6%
	21 de Mayo 115	Arica	47.827	9,0%	7,6%
	Pajaritos 1605	Maipú	44.942	7,7%	7,9%
	Ramón Freire 1783	Maipú	29.932	7,0%	8,2%
	Pajaritos 2222	Maipú	34.069	8,5%	8,2%
	Príncipe De Gales 7085	La Reina	21.604	8,3%	8,2%
	Prat 177	San Felipe	24.521	8,3%	7,8%
	Prat 495	San Bernardo	37.752	8,3%	7,9%
	Providencia 1422	Providencia	28.064	8,0%	7,7%
	Ramón Picarte 370	Valdivia	70.312	8,2%	7,8%
	San Martín 2668	Antofagasta	92.318	8,3%	7,9%
	Agustinas 799 - San Antonio 205	Santiago	17.065	5,7%	8,9%
Uno Sur 1118	Talca	34.574	9,8%	7,5%	

## Parques logísticos

Sociedad propietaria	Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate NOI prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Bodenor Flexcenter	Bernardino 1997	Puerto Montt	94.263	7,0%	6,9%
	Centro Unilever	Lampa	1.353.557	7,0%	6,7%
	Enea fase I	Pudahuel	4.642.657	6,8%	6,8%
	Enea fase II	Pudahuel	5.497.450	6,8%	6,8%
	La Montaña 1660	Lampa	811.831	7,5%	6,6%
	Lo Boza 107	Pudahuel	869.475	6,7%	6,8%
	Lo Boza 120	Pudahuel	2.878.597	6,8%	6,8%
	Lo Boza 422 *	Pudahuel	2.905.818	n/a	n/a
	Lo Boza 441	Pudahuel	1.061.663	6,3%	7,0%
	Marco Polo 9038	Hualpén	336.389	6,6%	6,9%
	Panamericana km 19	Colina	508.049	6,8%	6,9%
	Los Alerces	Pudahuel	1.806.148	6,1%	6,9%

\* Supone la operación hasta el fin del contrato de arrendamiento y los pagos asociados con este.

## 9 Declaración de responsabilidad

Por la presente se certifica que Asesorías MCYA Limitada ha realizado la valorización a valor razonable de las inversiones que Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias mantiene en cartera al 31 de diciembre de 2025. El Fondo es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A..

Se declara, además, que Asesorías MCYA Limitada ni ninguna de las personas contratadas por ésta para participar en la asesoría realizada tiene relación de parentesco ni comercial con directores u otras personas que trabajen en el Fondo, los vehículos de inversión y/o las empresas valorizadas, manteniendo total independencia respecto a éstos.

Asesorías MCYA Limitada se declara responsable de los comentarios y apreciaciones contenidas en el informe de valorización, dejando constancia que las proyecciones y datos empleados están basados en la información proporcionada por Independencia Administradora General de Fondos S.A..

Se declara que, de acuerdo con los análisis realizados y la calidad de la información disponible, se considera que la metodología empleada en la valorización de las distintas inversiones es la que permite estimar de mejor forma el valor económico de éstas. Esta valorización independiente se realiza conforme a los dispuesto en el Oficio Circular N° 657 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero) e instrucciones contenidas en la NIC 39, IFRS 9 e IFRS 13 y a los criterios definidos en la Circular N° 1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), valorizándose las inversiones no inscritas del Fondo a su valor razonable, de acuerdo con las metodologías seleccionadas más adecuadas a criterios del evaluador, con el objeto de emitir los informes de los evaluadores independientes.



---

**Alvaro Méndez Kutzner**

Representante legal