

FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Cuenta Anual 2025



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of:



Temas

1

Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces

2

Cifras Financieras al 31 de diciembre de 2025

3

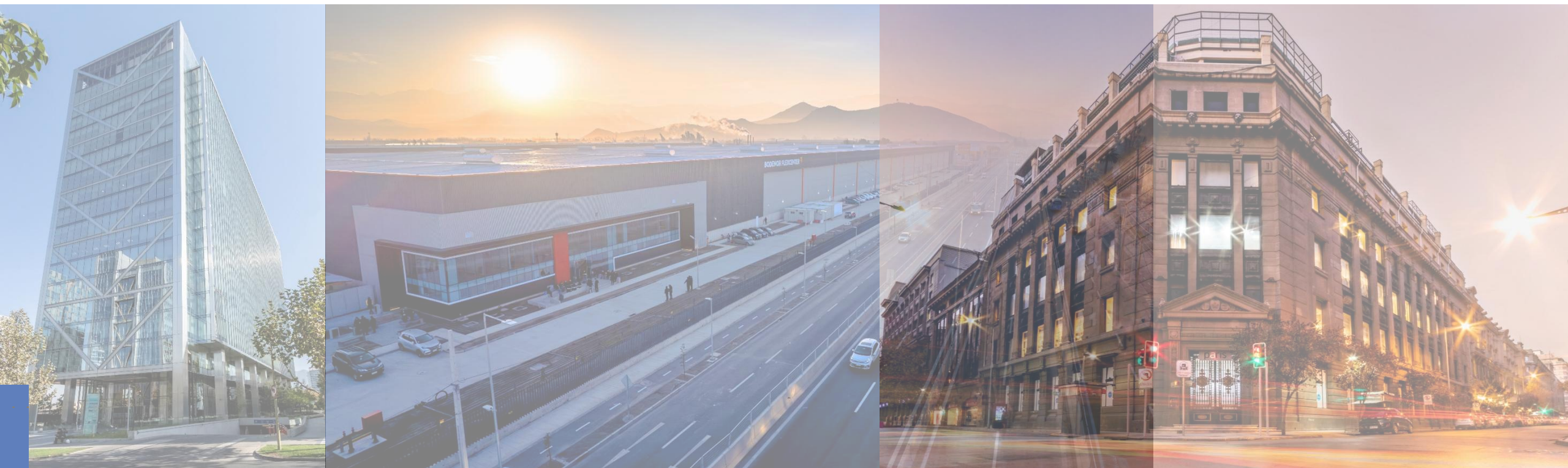
Nuevas Inversiones / noticias de interés

4

Mercado de Oficinas y Centros de Distribución

1

Cifras del Fondo y su cartera de bienes raíces



Resumen Financiero del Fondo Independencia Rentas

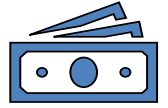


Tamaño



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

Flujos



UF 2,25 millones de ingresos por renta en el año medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades

Activos Prime



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

Bajo Riesgo



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

Dividendos



UF 984.041 en dividendos con cargo al año 2025 Considerando la UF de fin de año, lo que entrega a los aportantes un flujo de caja frecuente y sostenido

Dividend yield



Retorno de dividendos de 8,7% sobre el precio de mercado de la cuota al cierre de diciembre de 2025.
presentando un atractivo "dividend yield", considerando la situación del mercado nacional

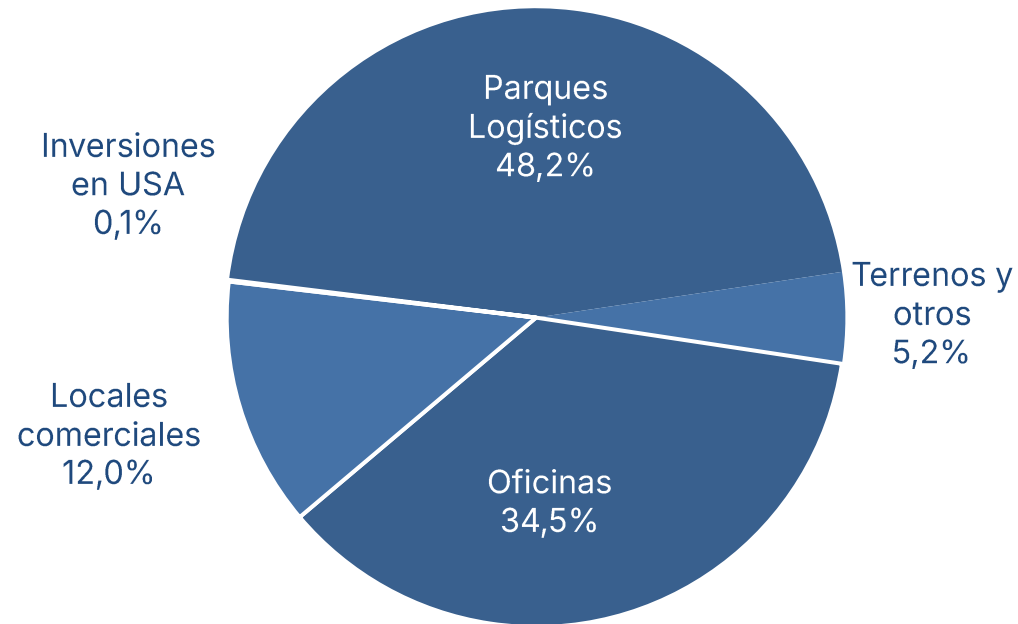
El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy atractiva tanto por su rendimiento de dividendo, la estabilidad y diversificación de sus flujos, como por la cobertura natural a la inflación al estar todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento. Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas.

Cartera diversificada y de gran tamaño

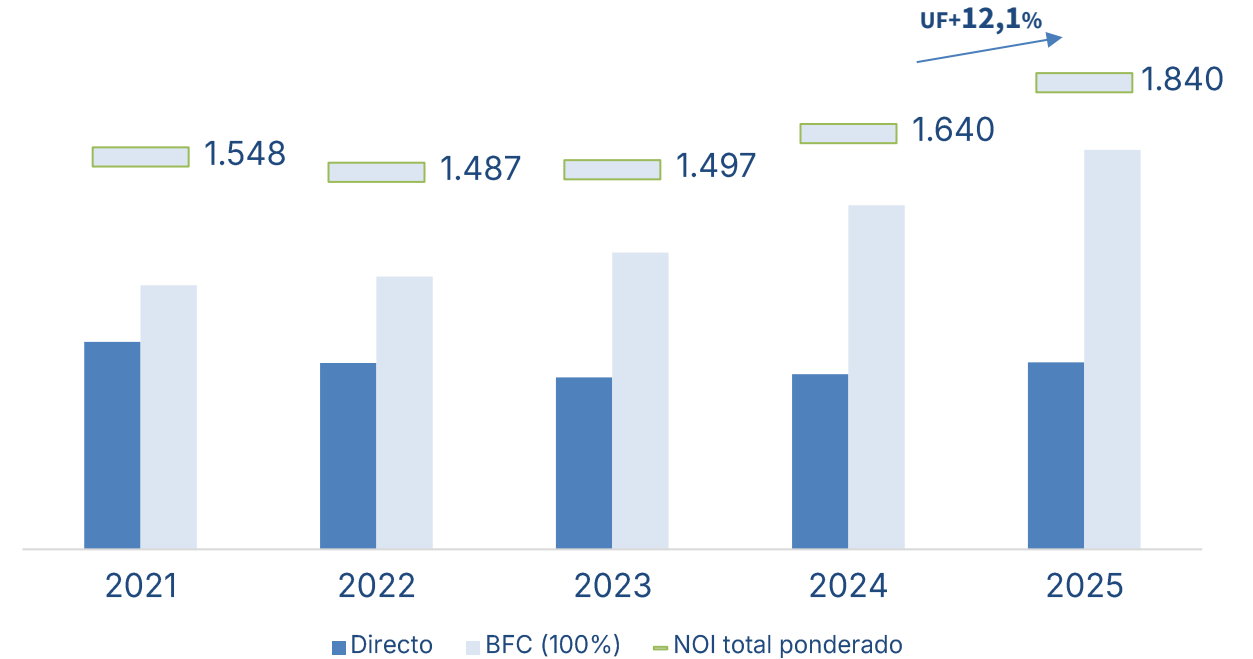


Diversificación de cartera

% del total de inversiones al 31 de diciembre de 2025 por criterio de tasación



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

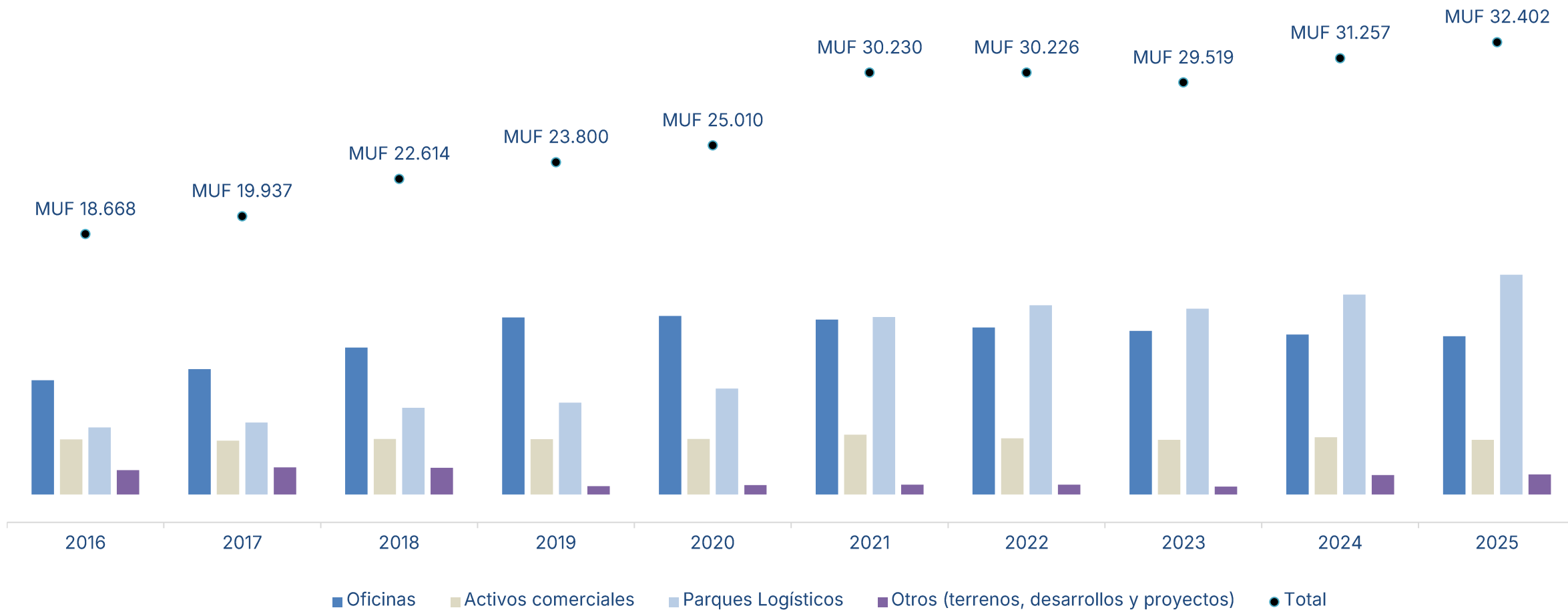


(*) En el NOI total ponderado se toma en cuenta el 70% de BFC

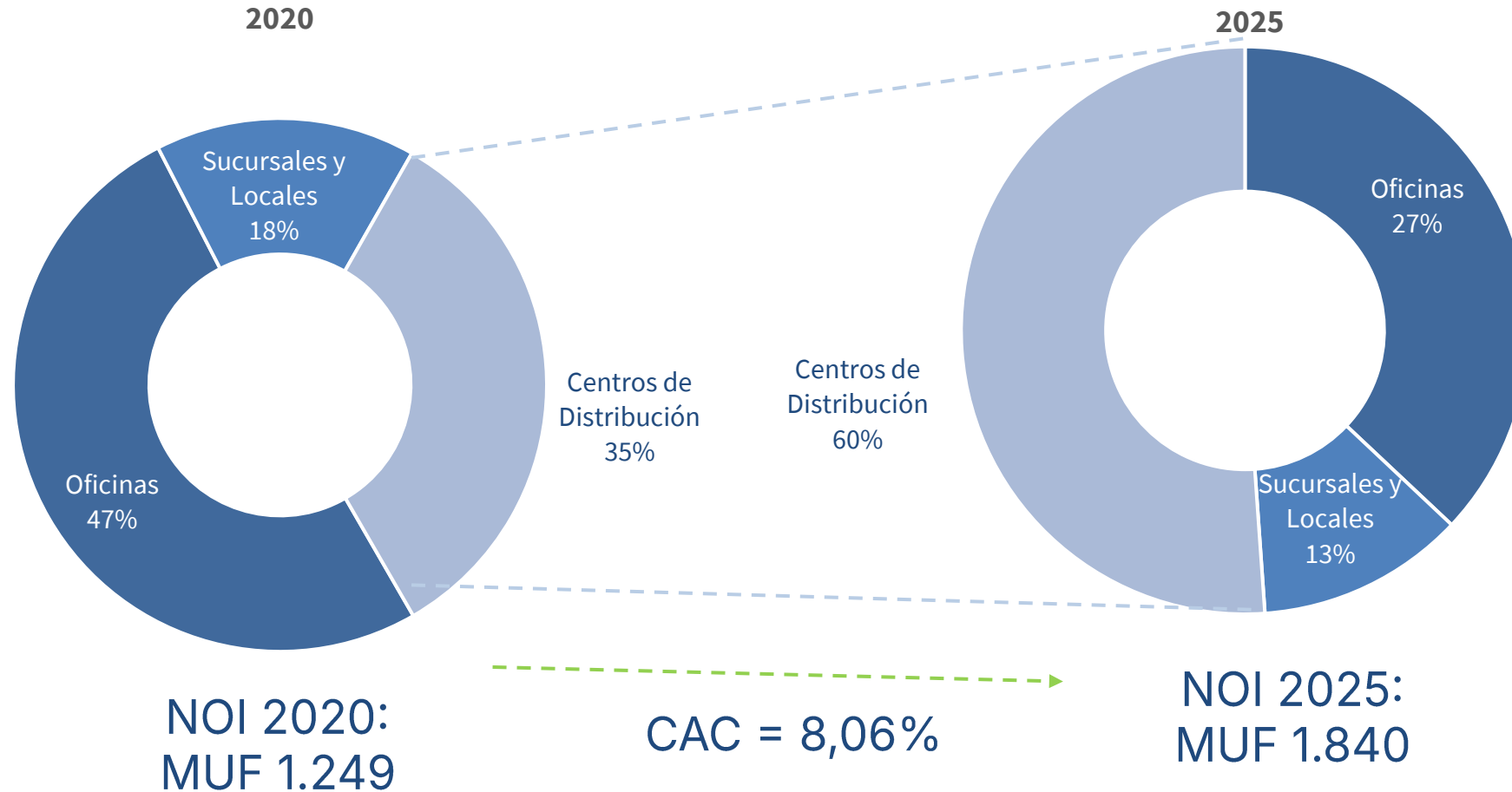
Cartera diversificada y de gran tamaño



Evolución del valor de tasación de las propiedades entre los años 2016 y 2025



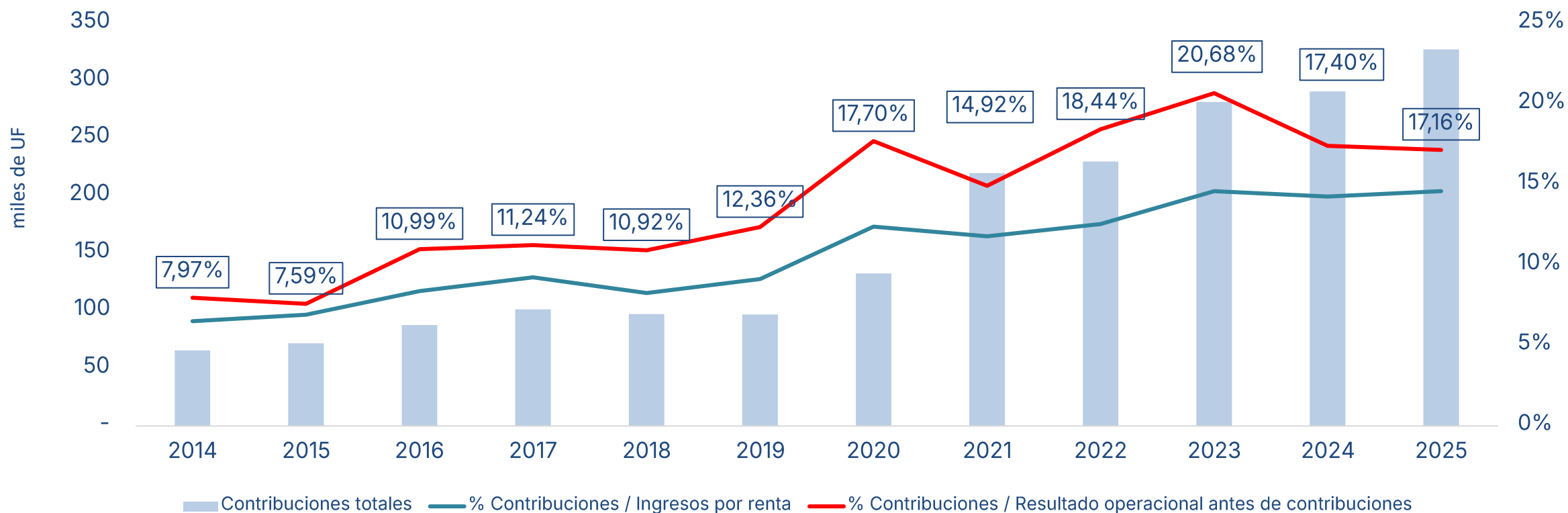
Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 4Q20 – 4Q25



El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en Bodenor Flex Center gracias a lo cual los centros de distribución pasan a ser el **60%** del NOI del Fondo.

Crecimiento del NOI a pesar de mayores tributos

Aumento sostenido de costos por contribuciones y sobretasa

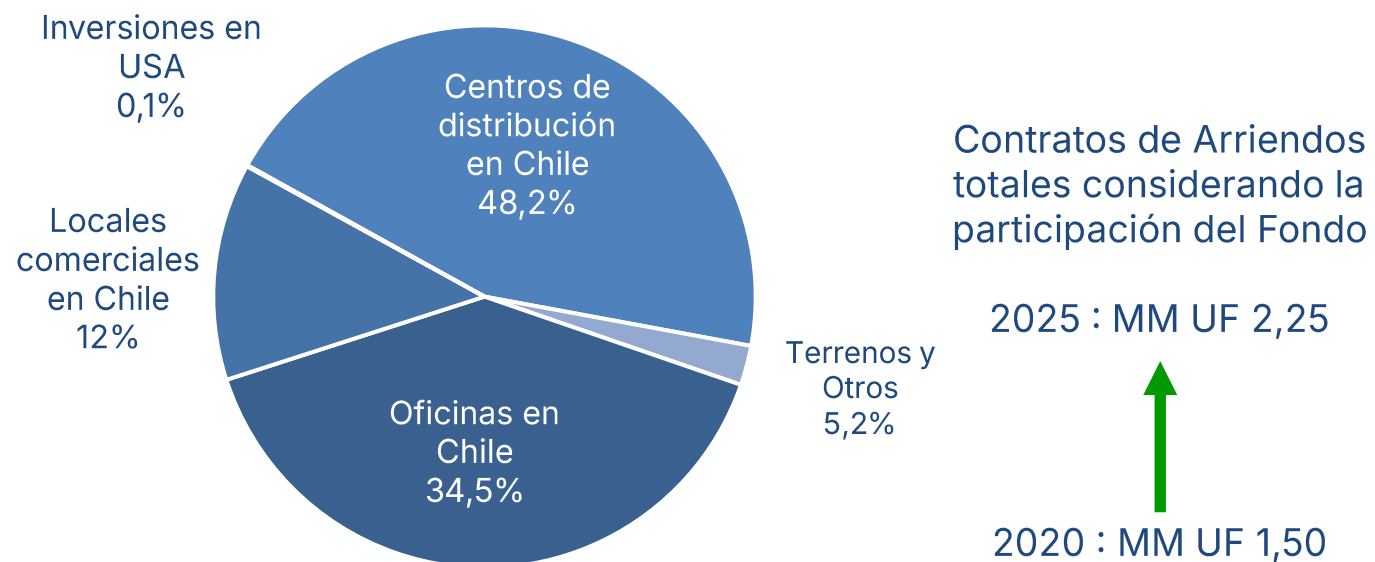


Las contribuciones de bienes raíces que pagan las propiedades que administra el Fondo se ha **más que duplicado desde 2014 como porcentaje del resultado operacional de las filiales**, debido a los reavalúos de bienes raíces y las sobretasas de contribuciones, por lo que tenemos presentadas varias solicitudes de rebaja.

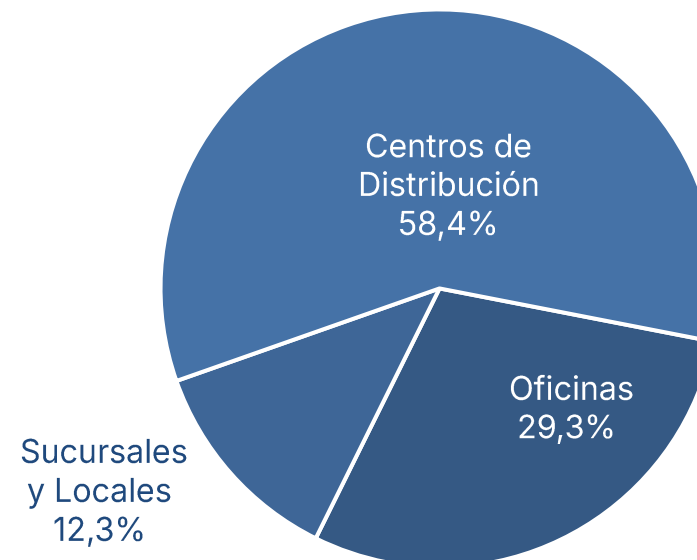
Diversificación por tipo de activo y por ingresos



Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



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

Luego de concretar el aumento de capital de BFC en 2021 los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70%. Esta clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 5,2% (1), la cual se explica principalmente por bodegas antiguas que han sido reemplazadas por Parques Logísticos nuevos de mayor calidad y seguridad. BFC cerró el año con 0,5% de vacancia financiera.

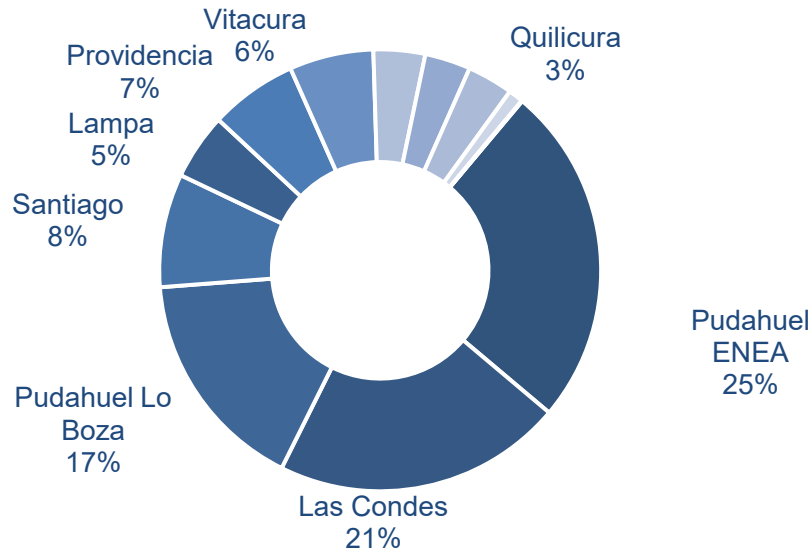
Durante el año 2025 BFC ha reconocido un mayor valor en sus activos por la recepción de la nave 3 de Lo Boza 422 y los Parques Logísticos de ENEA. Toda la cartera de BFC fue tasada durante este año.

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

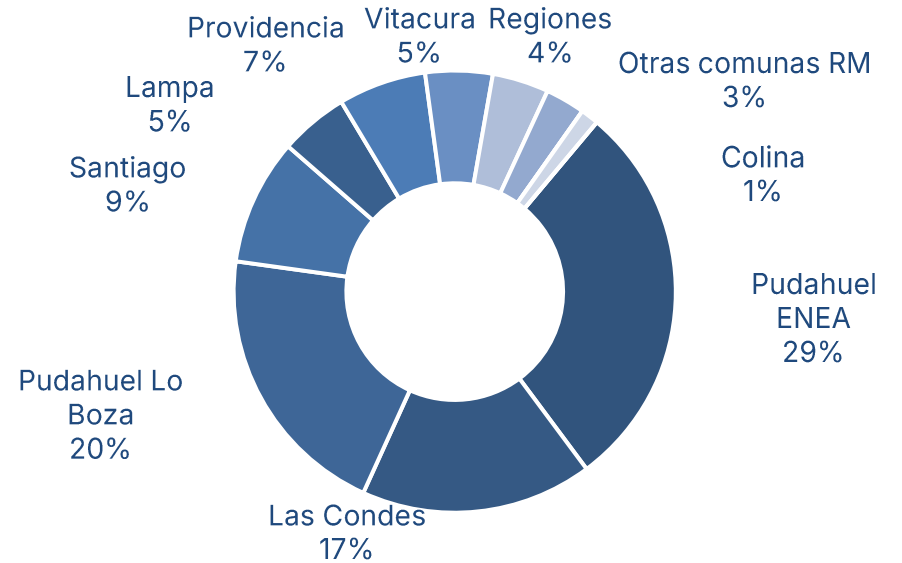
Distribución Geográfica



Distribución geográfica por tasación de los activos - Cartera Total



Distribución geográfica por ingresos de los activos - Cartera Total



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

Como se observa en el gráfico, un 49% de la cartera genera sus ingresos en la zona de Pudahuel (sectores de ENEA y Lo Boza), que corresponden a centros de distribución y bodegas.

Por otra parte, cerca de un tercio de los activos genera sus ingresos en comunas como Providencia, Las Condes y Vitacura y tan sólo un 9% de la cartera los genera en Santiago Centro.

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

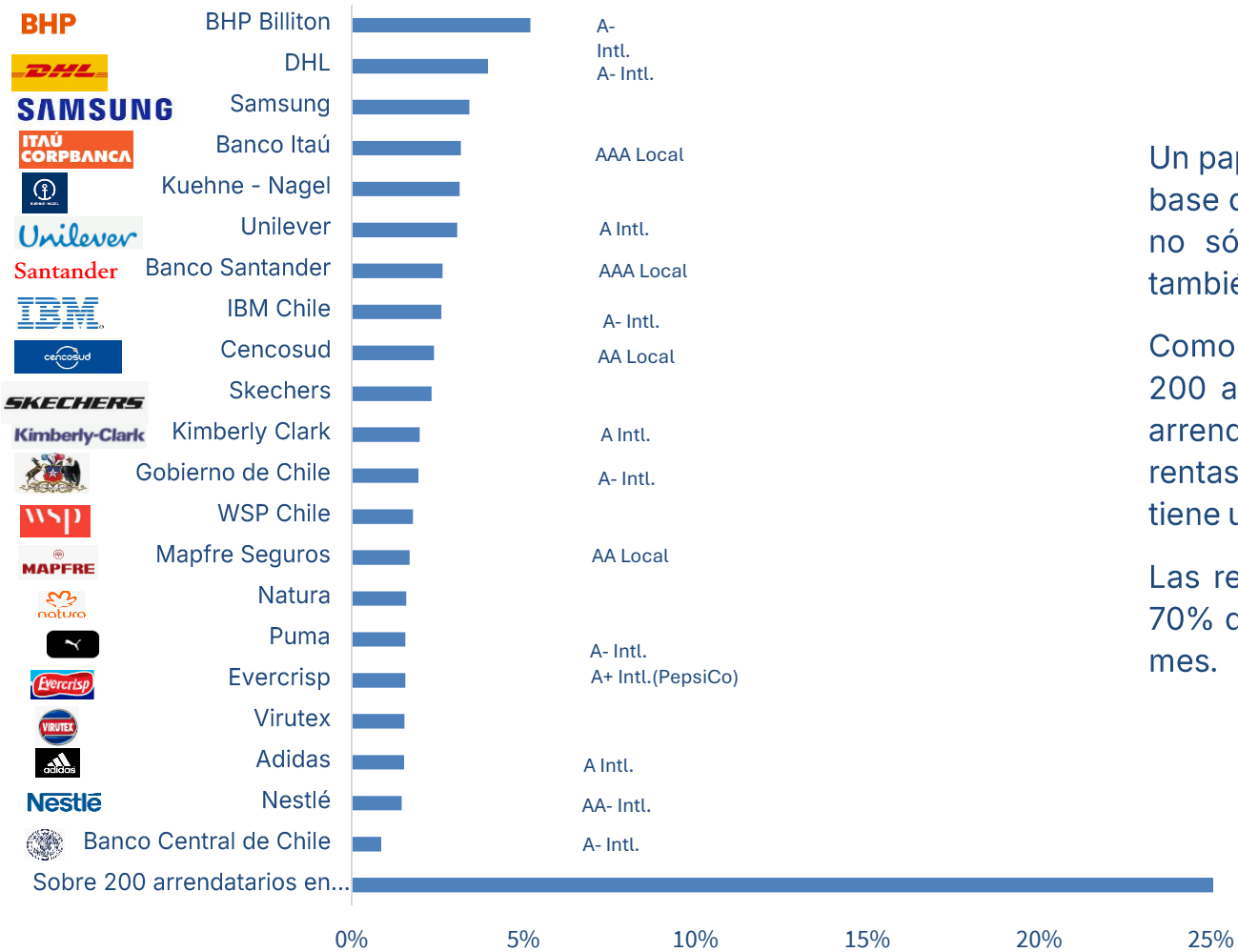
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

Base de arrendatarios atomizada y de calidad crediticia

Atomización de locatarios. Considera toda la cartera.



Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2025⁽¹⁾



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del Fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

Como se puede observar en el gráfico, el Fondo cuenta con más de 200 arrendatarios en Chile y de primer nivel crediticio, donde el arrendatario con mayor peso representa menos del 6,0% de las rentas proporcionales del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

Las rentas proporcionales totales para el Fondo, considerando el 70% de los arriendos de BFC, se sitúa en torno a las UF 182.000 al mes.

Fuente: la Administradora

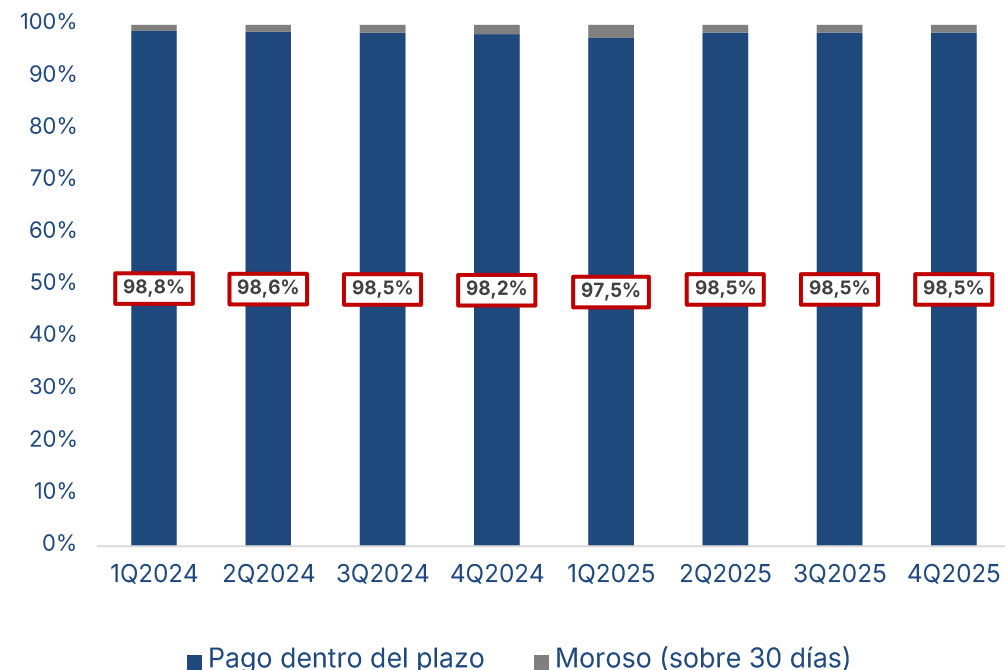
(1) Correspondiente al segmento cartera total sin incluir las rentas provenientes de los Estados Unidos (en proceso de liquidación).
 (2) La barra horizontal representa los arriendos del cliente sobre los arriendos totales del Fondo, considerando su participación en la propiedad del contrato. (100% cartera directa y 70% en BFC).

Portafolio de activos con una vacancia y morosidad controladas



Durante el período las filiales nacionales del Fondo han logrado bajar las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una vacancia financiera de la cartera en Chile de 3,4% de las rentas (4,5% al 31 de diciembre de 2024). La vacancia financiera cae en los activos de oficinas de un 14,1% al cierre de diciembre de 2024 a un 12,0% al cierre de diciembre de 2025. Con los contratos cerrados o en proceso de firma durante 2026 la vacancia financiera de oficinas cae al 9,7%.

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



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

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

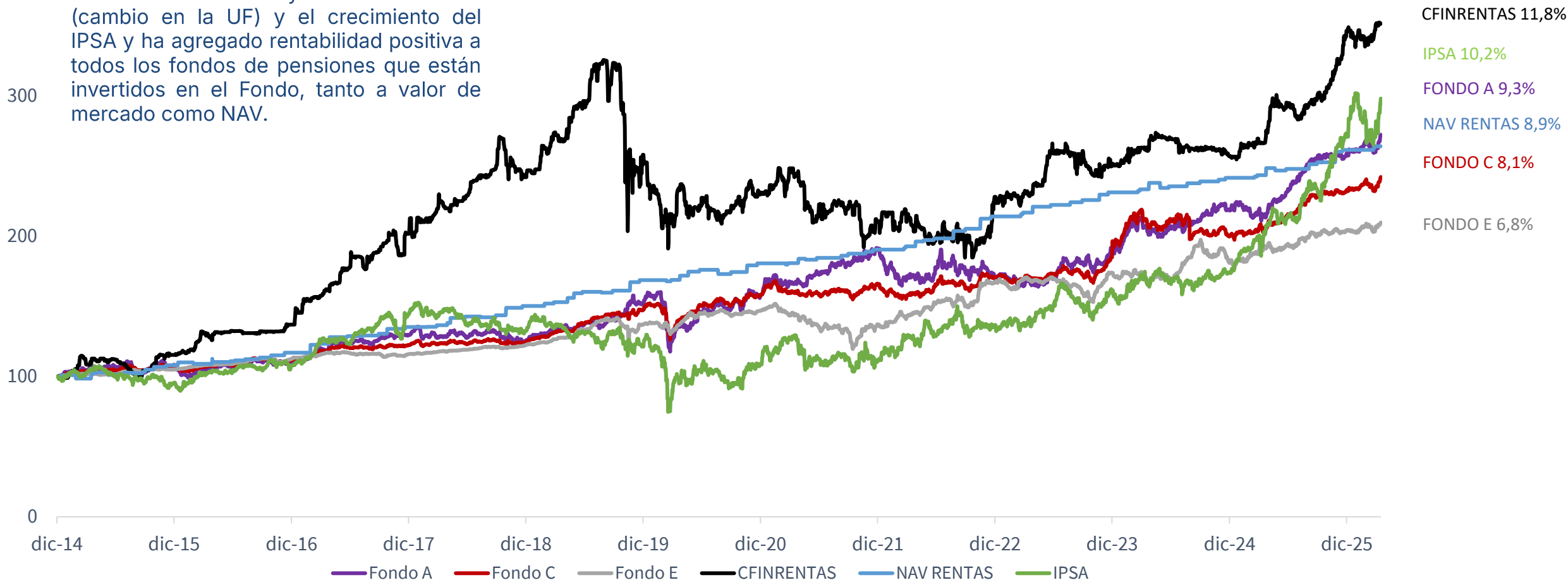
Las superficies indicadas son las proporcionales a la participación del Fondo.

Agregación de Valor a las Pensiones



Variación Rentabilidad Fondos 10 años (base 100 = 31-12-14)

El crecimiento del NAV del Fondo ha sido consistentemente mayor a la inflación (cambio en la UF) y el crecimiento del IPSA y ha agregado rentabilidad positiva a todos los fondos de pensiones que están invertidos en el Fondo, tanto a valor de mercado como NAV.



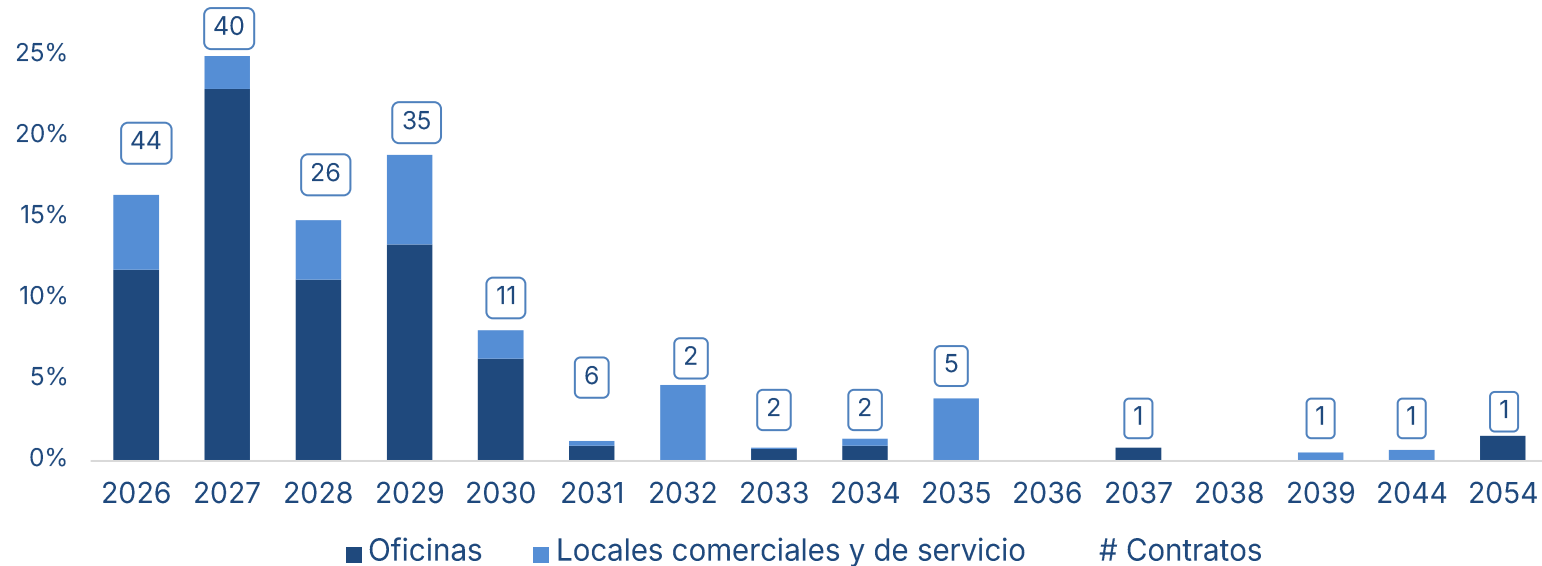
Fuentes: Bolsa de Comercio de Santiago, Comisión para el Mercado Financiero y Superintendencia de Pensiones.

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

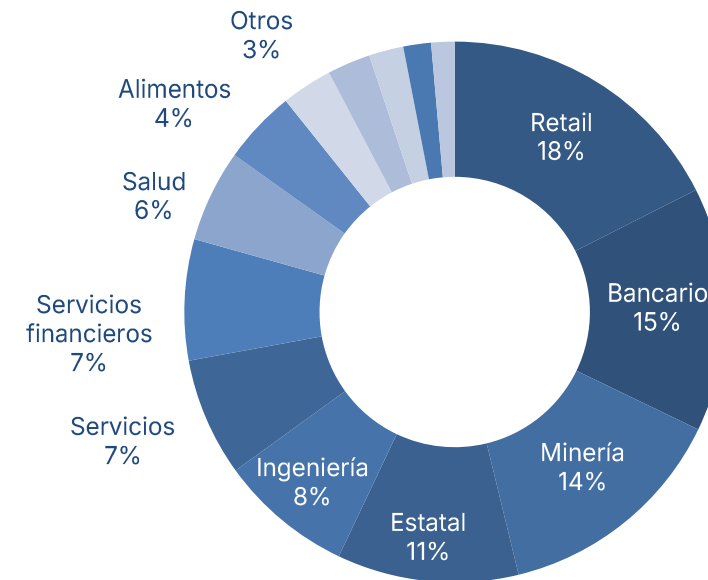


Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa sin incluir las bodegas

% de cartera directa



Diversificación por sectores de la economía



UF 3,6 millones

en ingresos contratados por arriendo acumulados de la cartera directa entre el primer trimestre de 2026 al vencimiento del Fondo

4,0 años

de duración promedio⁽¹⁾ de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa

~90%

tasa de renovación de contratos histórica

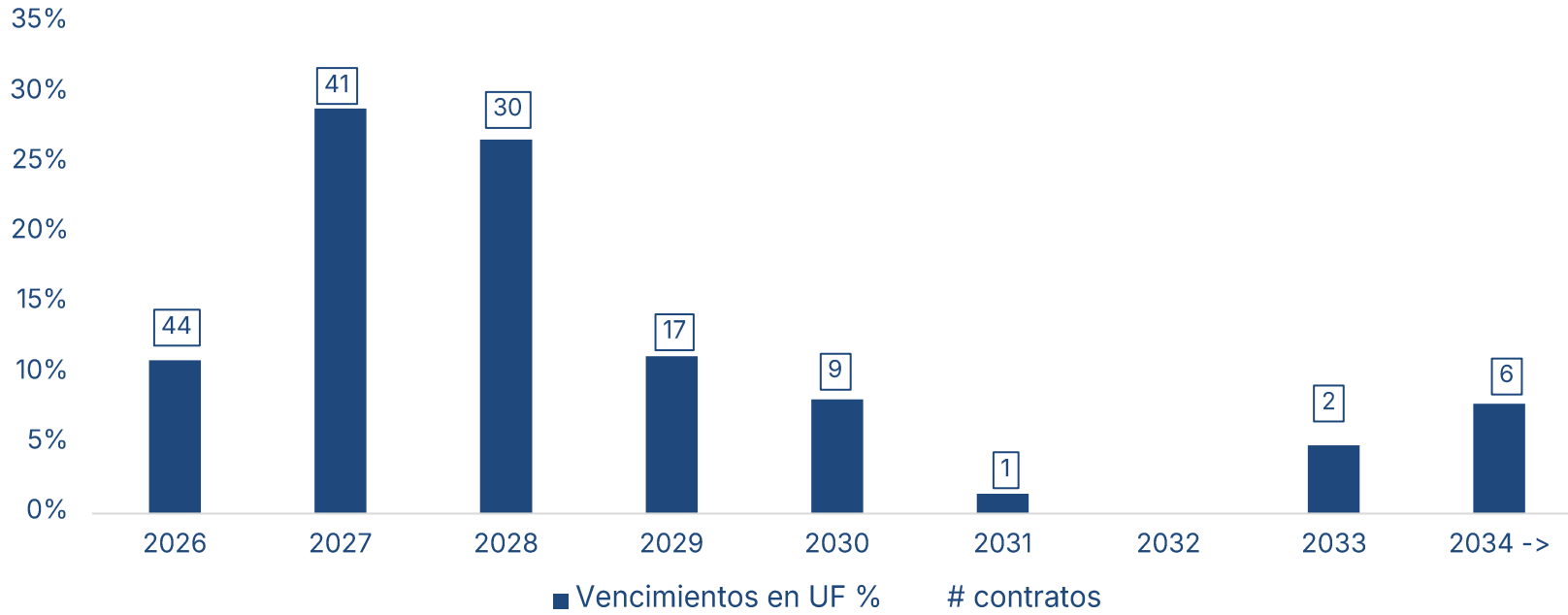
Fuente: La Administradora

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

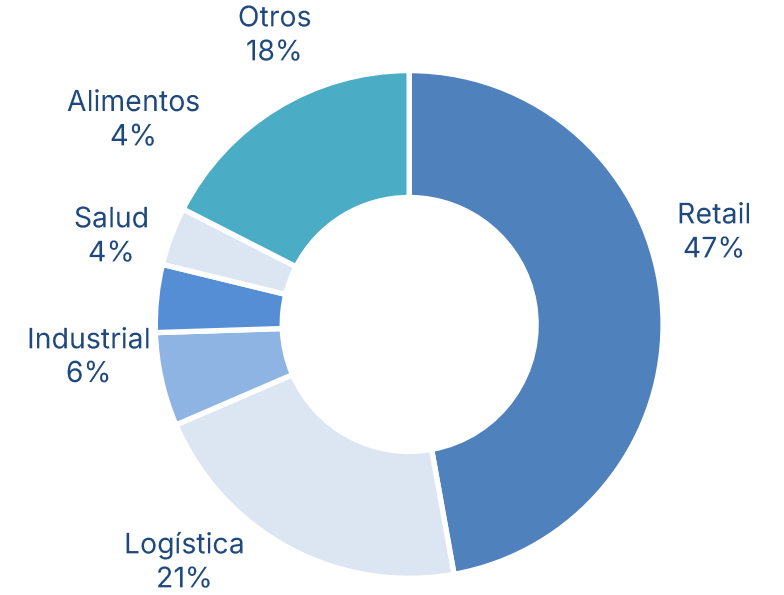


Perfil de vencimiento de contratos para los Centros de Distribución de Bodenor Flexcenter (100%)

100% de la cartera indirecta



Diversificación por sectores de la economía



UF 5,9 millones

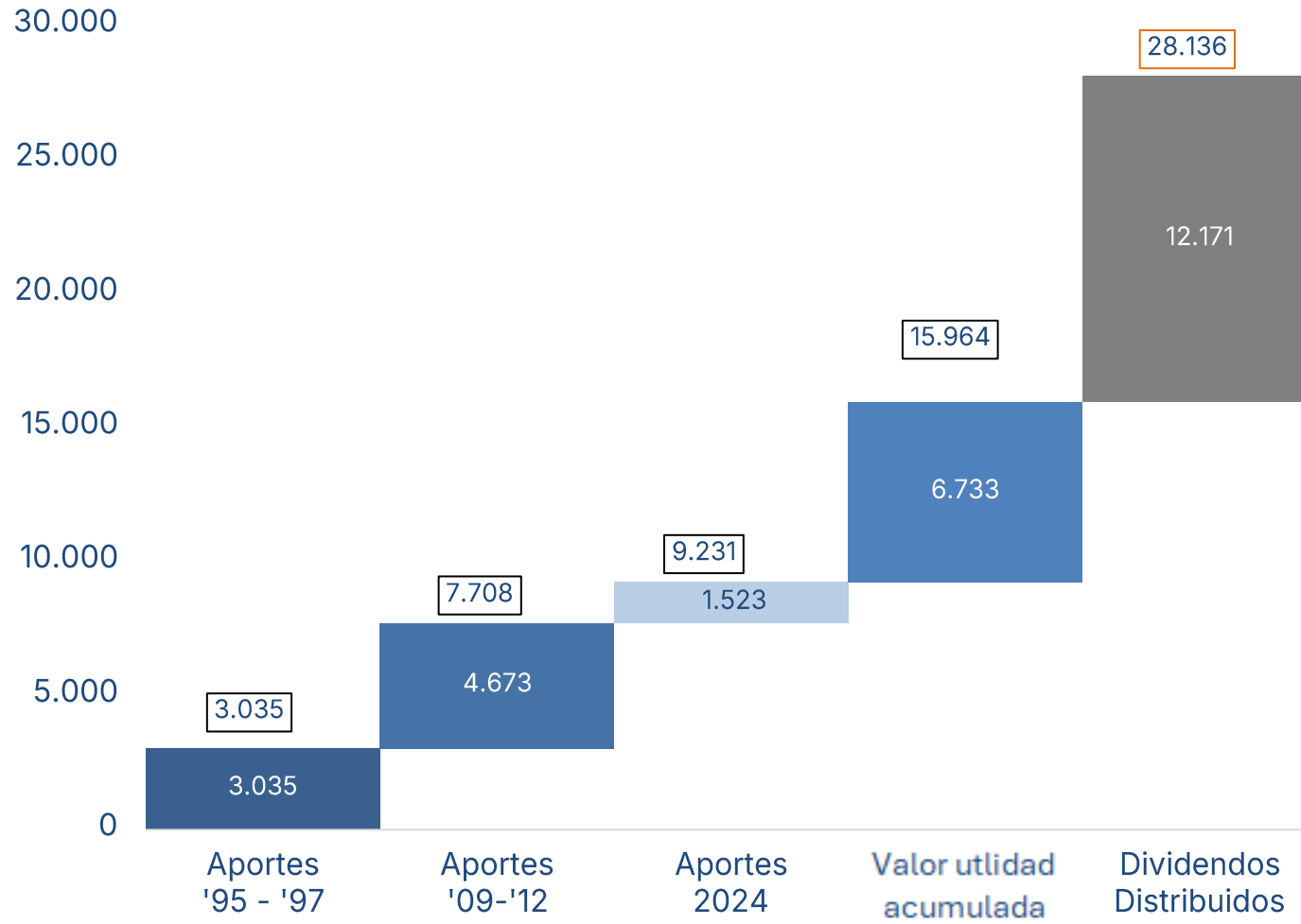
en ingresos contratados por arriendo acumulados de la cartera de BFC desde el primer trimestre de 2026,

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

3,0 años

Es la duración promedio de los contratos de arriendo vigentes de la cartera para los parques logísticos y de 1,6 años para las bodegas aisladas

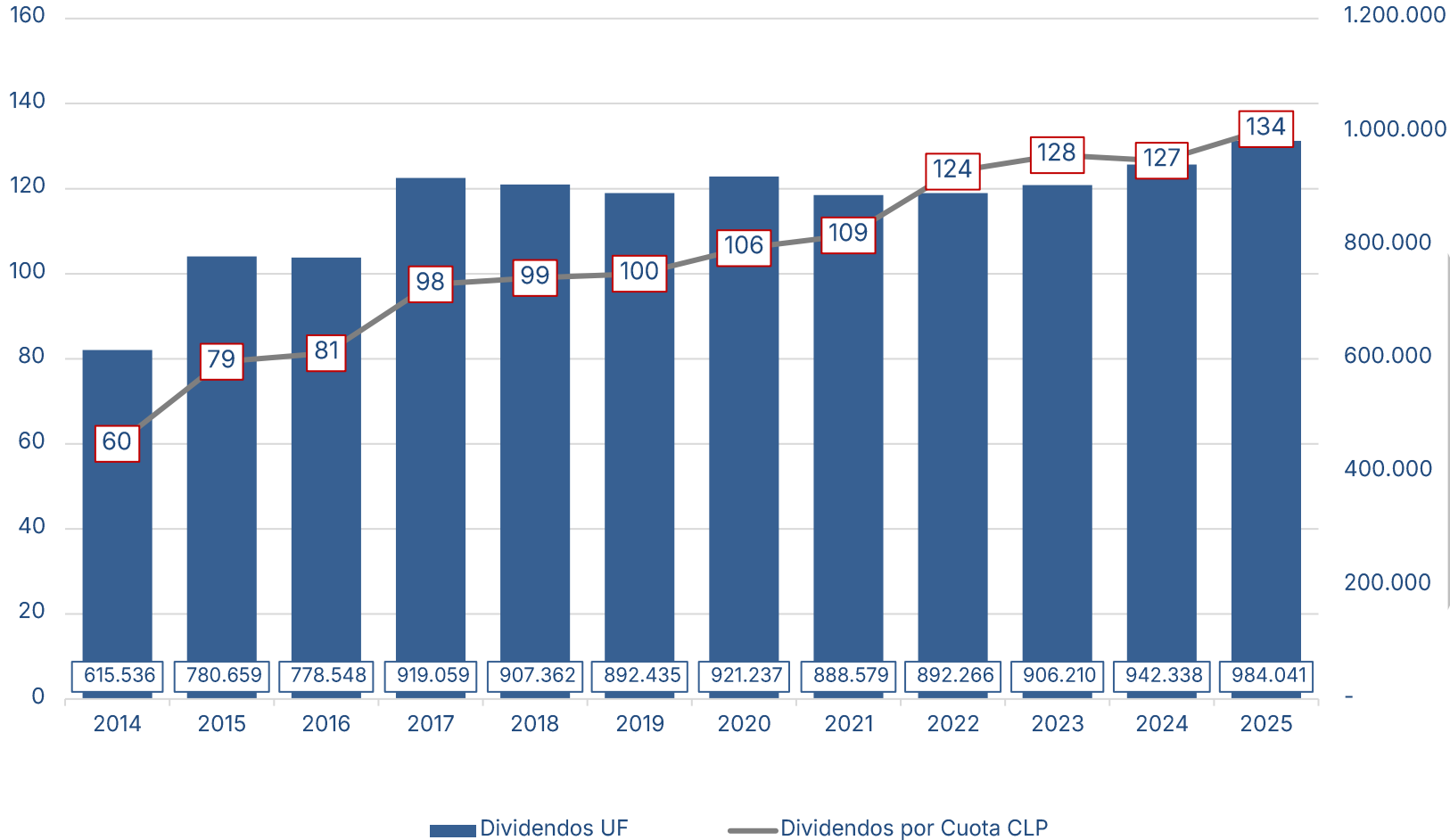
Fuente: La Administradora



Desde 2011, año en que se hizo el aumento de capital por MUF 4.121, hasta el 31 de diciembre de 2025 el Fondo ha repartido MUF 12.171. Durante el año 2024 se hizo una colocación de capital por MUF 1.523.

Rentabilidad del Fondo Independencia Rentas

Dividendos con cargo al ejercicio correspondiente (total UF y \$ / cuota)



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

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

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

2

Cifras financieras al 31 de diciembre de 2025

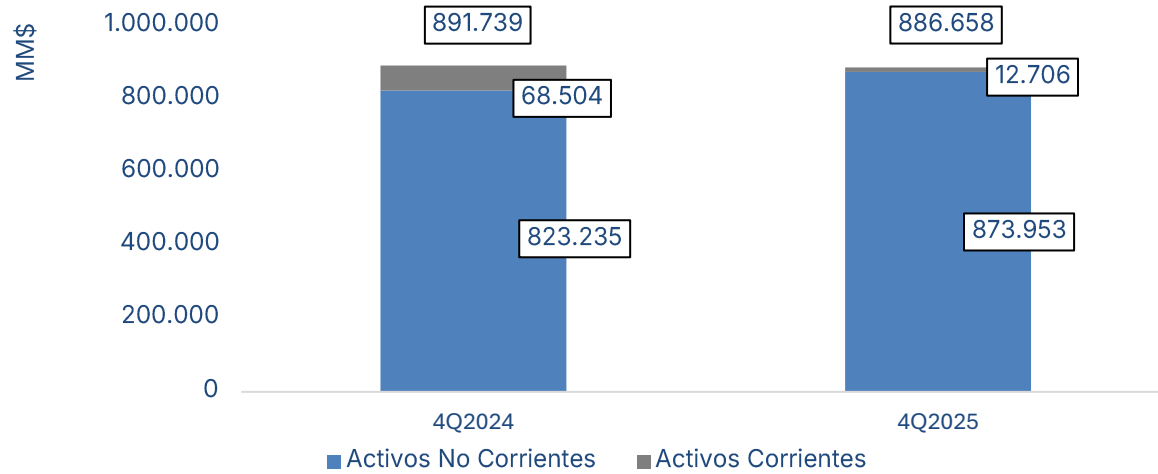


Análisis de las cifras

Análisis del Balance



Activos



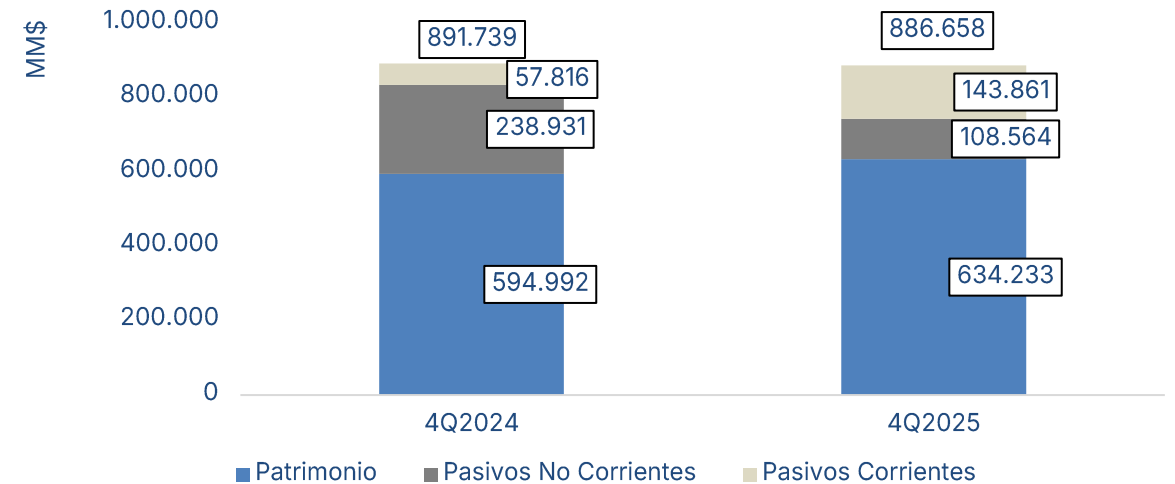
De los Activos Totales del balance individual del Fondo (M\$ 886.658), un 99% (M\$ 873.953) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (M\$ 12.706).

La disminución en los Activos Totales se explica principalmente por

El pago del bono BINDE-G (MM\$ 53.051) a fines de enero del 2025, lo que explica la baja en los activos corrientes.

El aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto de ambas etapas, afectado positivamente por la plusvalía reconocida en la nave 3 de Lo Boza 422 ocurrido en Bodenor Flexcenter.

Pasivos y Patrimonio



Respecto de los pasivos del Fondo, durante el ejercicio 2025 la deuda financiera disminuyó en **MM\$ 44.322**.

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

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

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

Análisis del resultado del ejercicio 2025

Cifras en MM\$



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

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

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

Los intereses percibidos por el Fondo (a) disminuyeron principalmente por capitalización de créditos otorgados por el Fondo a dos de sus filiales.

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

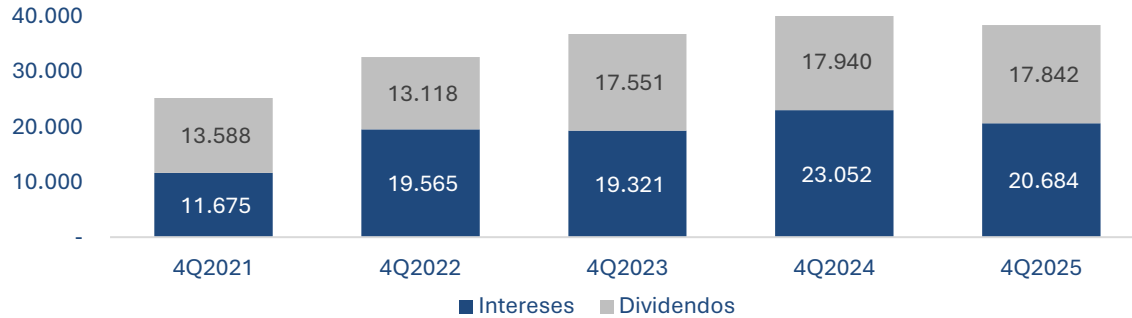
Respecto de los gastos, la principal diferencia con el año anterior es el mayor gasto financiero por el aumento de las tasas de interés de mercado.

Análisis del resultado

Estado de Variación Patrimonial

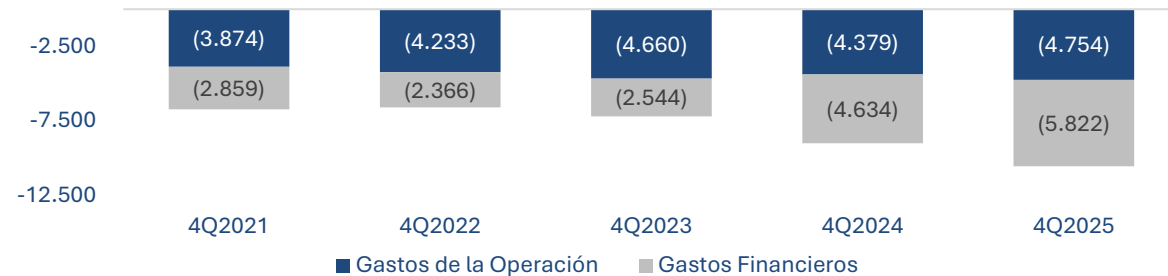


Utilidad Realizada de Inversiones



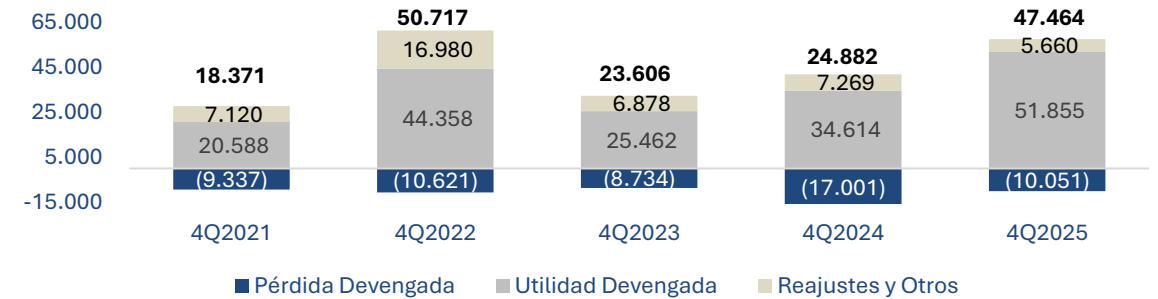
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **diciembre de 2025** alcanzó **MM\$ 38.526**, lo que significa una disminución de un 6% respecto al mismo período del año anterior.

Gastos del Fondo



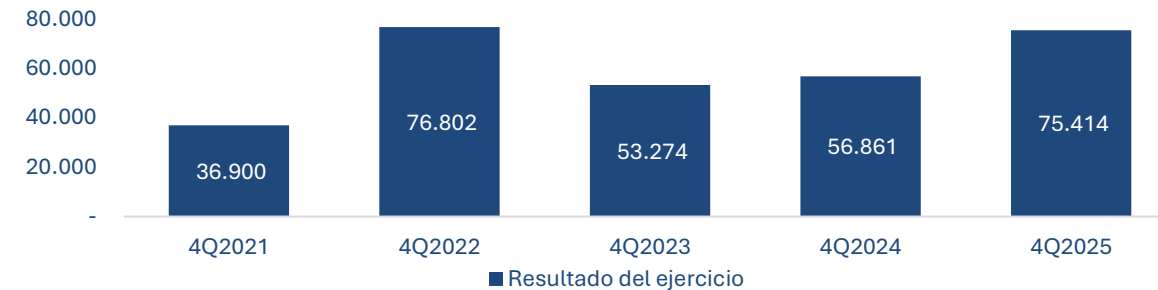
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 10.576, siendo un 17% mayores a los gastos acumulados a diciembre del año 2024, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K, colocados a mediados de 2024. Estos fondos se usaron para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

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



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

Resultado del Ejercicio



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

Análisis del resultado del proceso de tasaciones 2025



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

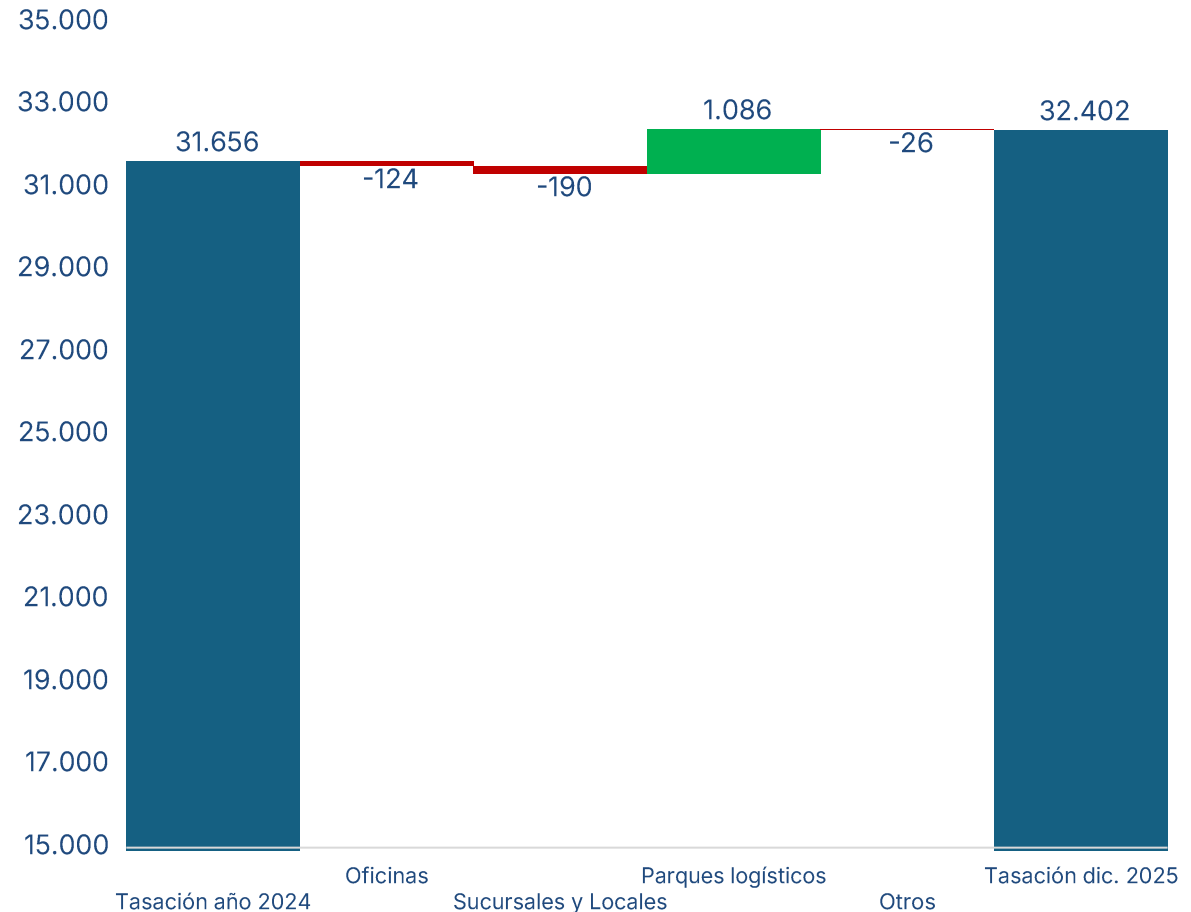
Para la publicación de la FECU correspondiente a diciembre se tasaron durante el año todas las propiedades de la cartera.

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

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

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

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

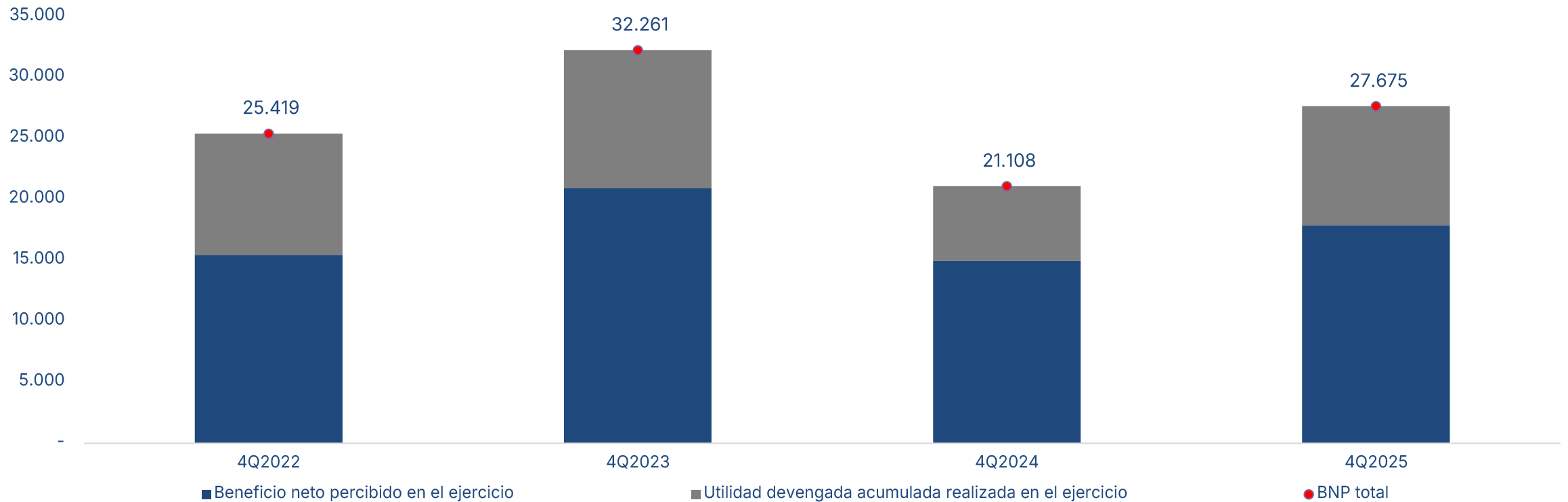


Análisis del resultado

Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio – MM\$

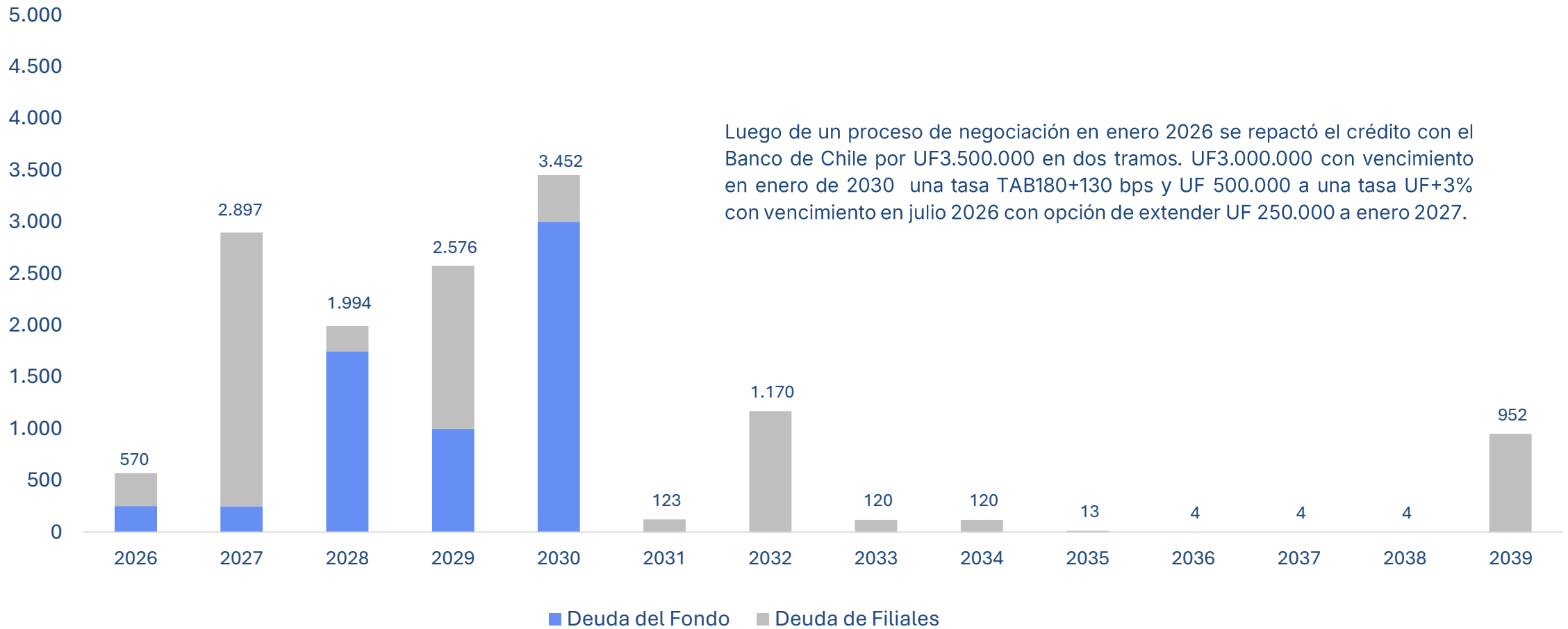


El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada del ejercicio, la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del ejercicio, es menor al del año 2023, debido a que en ese año se efectuó la venta de la propiedad en Laguna Sur y se realizaron importantes utilidades y porque durante el año 2024 aumentaron las pérdidas devengadas generadas por las tasaciones de algunos activos, principalmente terrenos. El año 2025 se puede considerar un año ya en régimen, pues todas las deudas del Fondo ya fueron renovadas a tasas de mercado.

Análisis de las cifras - Perfil de Vencimientos de la Deuda Al 31 de diciembre de 2025



MUF



Luego de un proceso de negociación en enero 2026 se repactó el crédito con el Banco de Chile por UF3.500.000 en dos tramos. UF3.000.000 con vencimiento en enero de 2030 una tasa TAB180+130 bps y UF 500.000 a una tasa UF+3% con vencimiento en julio 2026 con opción de extender UF 250.000 a enero 2027.

Proyectos de Desarrollo



Nuevas Inversiones

Bodenor Flexcenter



Aquí
BODENOR FLEXCENTER

San Ignacio
A.P. Los Libertadores
Ruta 5 Norte
Américo Vespucio
Ruta 5 Norte

Parque Logístico
Centro Norte
Av. Pdte. Eduardo
Frei Montalva,
8600

BODENOR FLEXCENTER **30** Años
De clase Mundial

PLANES DE INVERSIÓN

En línea con nuestra estrategia de crecimiento y consolidación como actores relevantes en el desarrollo de infraestructura logística, en Bodenor Flexcenter hemos impulsado un ambicioso plan de inversiones orientado a fortalecer nuestra presencia en zonas estratégicas del país. Estas iniciativas buscan no solo ampliar nuestra capacidad de operación y oferta de espacios arrendables, sino también incorporar altos estándares en innovación, sostenibilidad y eficiencia, asegurando así proyectos que aporten valor en el largo plazo y acompañen la expansión de las necesidades de nuestros clientes.

Nuevas Inversiones

Bodenor Flexcenter

PARQUE LOGÍSTICO CENTRO NORTE

El año 2024, se concretó la **compra del terreno a CCU**, el cual cuenta con todos los permisos al día y en proceso de construcción de la primera bodega.

El nuevo parque logístico busca aumentar su **presencia en el sector norte** de la Región Metropolitana, se destaca por su conectividad al estar ubicado en la ruta 5 norte con Américo Vespucio.

El proyecto está en su fase de construcción y contará con **+200.000 m²** arrendable e involucra una inversión total de **US\$180 mm.**

El diseño incorpora todas las **mejoras e innovaciones** en soluciones constructivas, eficiencia operacional, tecnología en seguridad y sostenibilidad.



Nave 2, Parque Logístico Centro Norte



Programado para
fines de 2026



Crterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza

Impacto Ambiental



Sistema de Gestión de Energía (SGE) medición de Huella de Carbono y Huella Hídrica y Reciclaje de Residuos



El 100% de los edificios de oficinas que ha desarrollado directamente el Fondo desde el año 2010 en adelante, han obtenido el certificado LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), que corresponde a un certificado de edificio sostenible desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (U.S. Green Building Council). Esta certificación, basada en estándares científicos, premia el uso de estrategias sostenibles en todos los procesos de construcción del edificio, tales como la sostenibilidad en los materiales y recursos de la construcción. La obra más reciente de Bodenor Flexcenter, el Parque Logístico Lo Boza 422, inaugurado en 2025, también cuenta con certificación LEED Gold. En el año 2025 ya se contaba con la medición certificada de huella de carbono y huella hídrica, bajo los estándares ISO14064 e ISO14046 respectivamente, para el 100% de los edificios de oficinas gestionados activamente.

El uso eficiente de la energía y del agua, así como el uso de energía proveniente de fuentes de generación renovables, tienen un impacto positivo en el medioambiente a través de una reducción de la huella de carbono. La cuantificación y certificación de la huella hídrica y de carbono potencia el modelo de sustentabilidad y permite definir criterios de gestión, identificar medidas de reducción y establecer mecanismos de seguimiento y verificación.

En esta línea del uso eficiente de los recursos naturales, durante el año 2026 estaremos implementando un software de gestión de energía en los edificios que aún no lo tienen.

Crterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza

Aporte al medio ambiente con energa renovable



En nuestra cartera de centros logsticos, se han ejecutado las siguientes acciones que generan un impacto positivo en el medio ambiente:

- En el Parque Logstico Lo Boza 422 (que tiene certificacin LEED), se incluyeron paneles solares, luminarias con sensor de luz y movimiento, uso de cerchas fabricadas con acero reciclado y un diseo de paisajismo orientado a maximizar el ahorro hdrico.
- En diciembre de 2025, BFC fue distinguida con el premio “Energía Inteligente”, otorgado por COPEC-EMOAC, en reconocimiento por la implementacin de un sistema de remarcacin elctrica de ltima generacin, que permite fortalecer la eficiencia, transparencia y la gesti3n energtica de sus clientes.
- Se est3 desarrollando un proyecto fotovoltaico en Parque B – Los Alerces (ENEA), que contempla la instalaci3n de 624 paneles solares sobre una superficie de aprox. 2.800 m² en distintas naves de este centro logstico, lo que contribuye a la reducci3n del consumo energtico y huella de carbono.
- Durante el a3o 2025 se ha avanzado en la incorporaci3n progresiva de generaci3n solar en sus instalaciones, alcanzando 512 Mwh generados en el ejercicio.
- El 76% de la Huella de Carbono de BFC est3 compensado por el uso de energa renovable certificada.



4

Mercado de Oficinas y Centros de Distribución



Panorama Inmobiliario

31 de diciembre de 2025

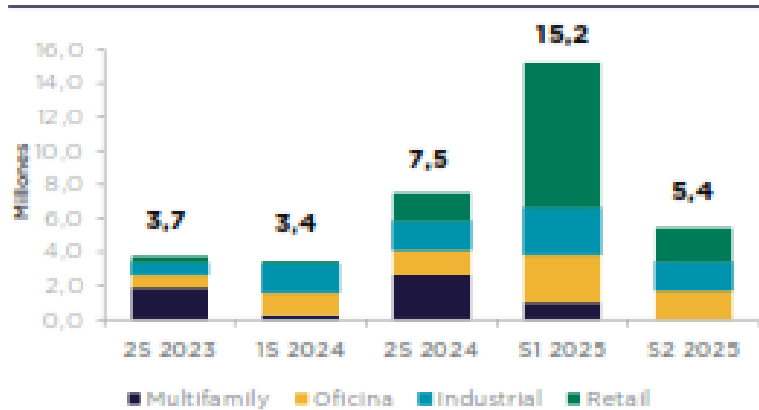


MARKETBEAT SANTIAGO INVERSIONES S2 2025

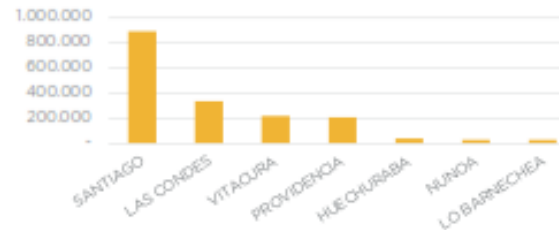
VENTAS SIGNIFICATIVAS**

DIRECCIÓN	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	UF	COMUNA
Agustinas 640 Edificio PDI	Oficinas y locales	Fondo de Infraestructura S.A.	MetLife Chile	848.327	Santiago
Galvarino 940	Industrial	Augustar Seguros de Vida S.A	Galvarino CDC SPA	276.000	Quilicura
Avda. Apoquindo 3650	Oficina	4 Life Seguros de Vida S.A.	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S A	209.658	Las Condes
Apoquindo 5810 Int	Retail	Desarrollo Inmobiliario FFV S.A	Finis Terrae SPA	172.000	Las Condes
Alonso de Córdova 4355	Oficina	Inversiones Futuro Limitada	Cronos Inversiones Inmobiliaria Spa	97.261	Vitacura

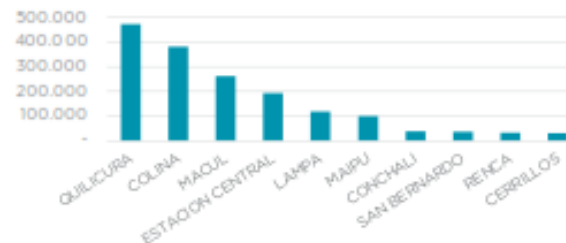
VOLUMEN DE TRANSACCIONES SEMESTRAL (UF)**



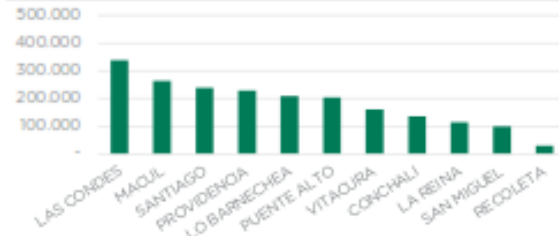
TRANSACCIONES DE OFICINAS POR COMUNA



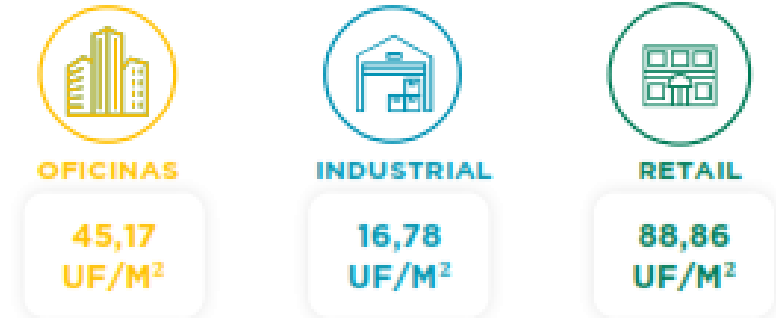
TRANSACCIONES DE INDUSTRIA POR COMUNA



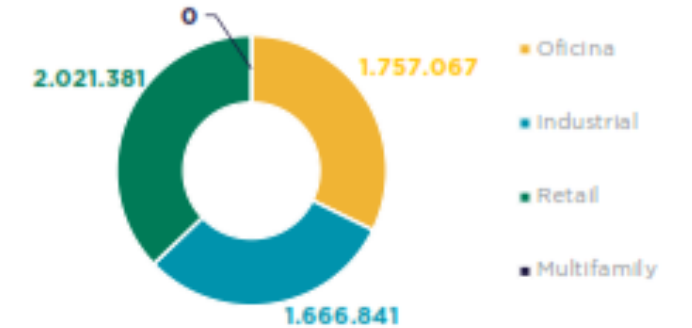
TRANSACCIONES DE RETAIL POR COMUNA



VALOR PROMEDIO POR SEGMENTO DE MERCADO (UF/M²)*



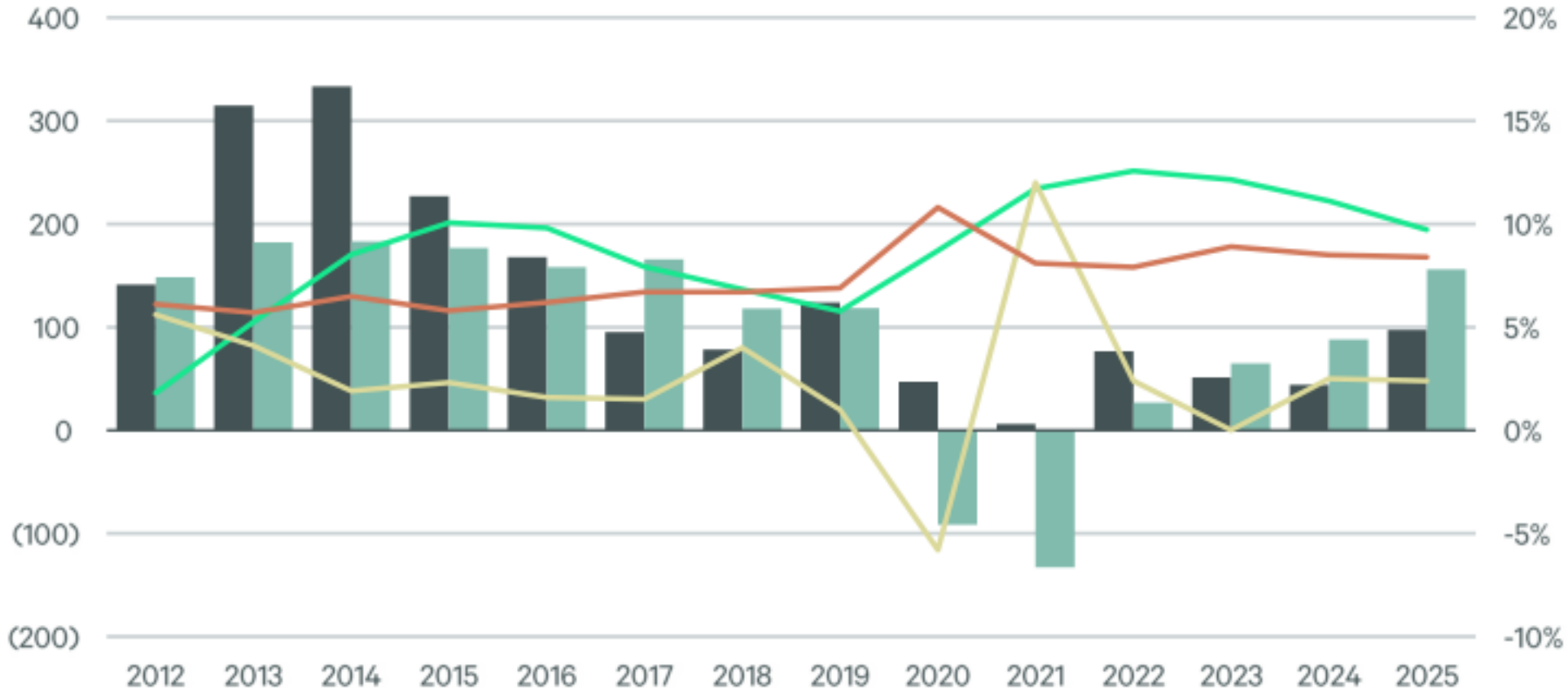
PARTICIPACIÓN POR SEGMENTO DE MERCADO S2 2025 (UF)**





CBRE

Evolución Histórica del Mercado de Oficinas Clases A y B



■ Nueva Oferta Clase A+B (m²)

■ Absorción Neta Clase A+B (m²)

— Vacancia Clase A+B (%)

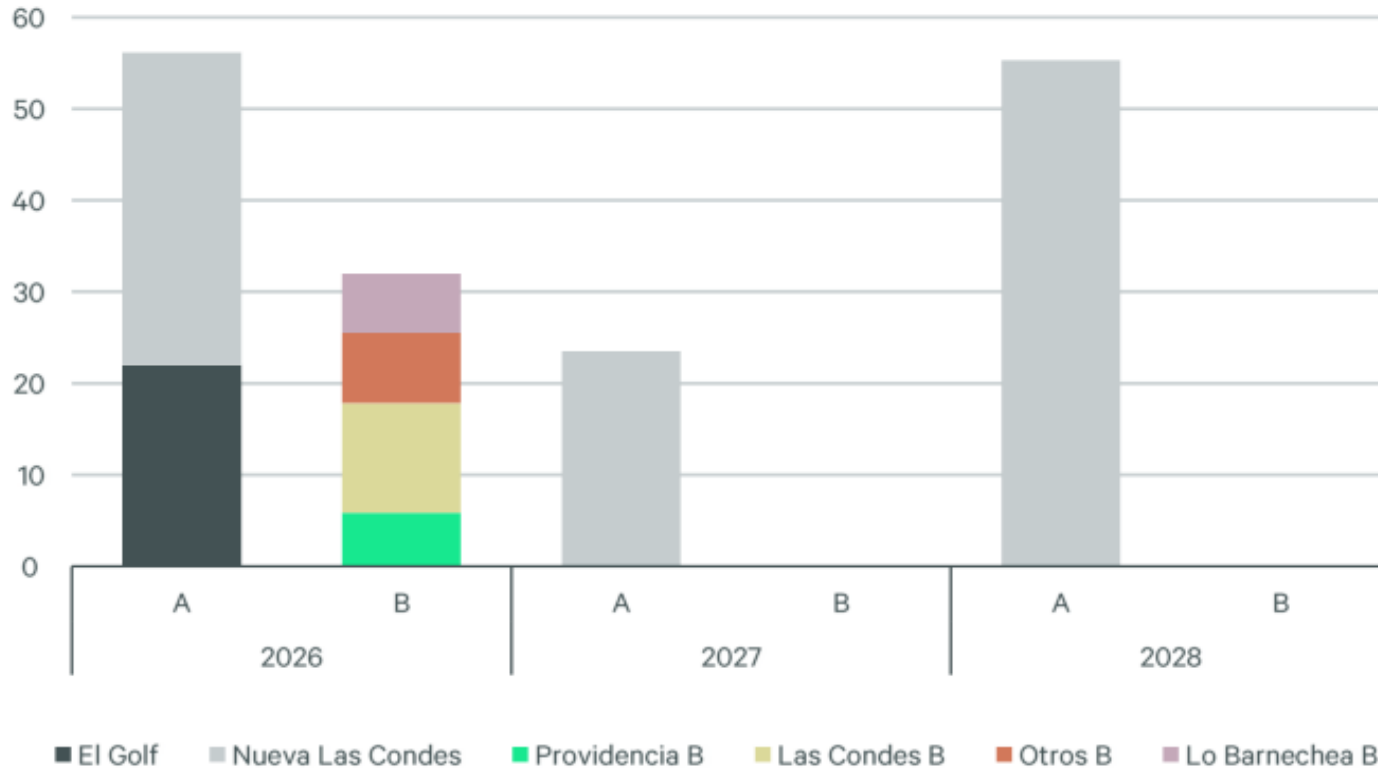
— PIB (%)

— Desempleo (%)

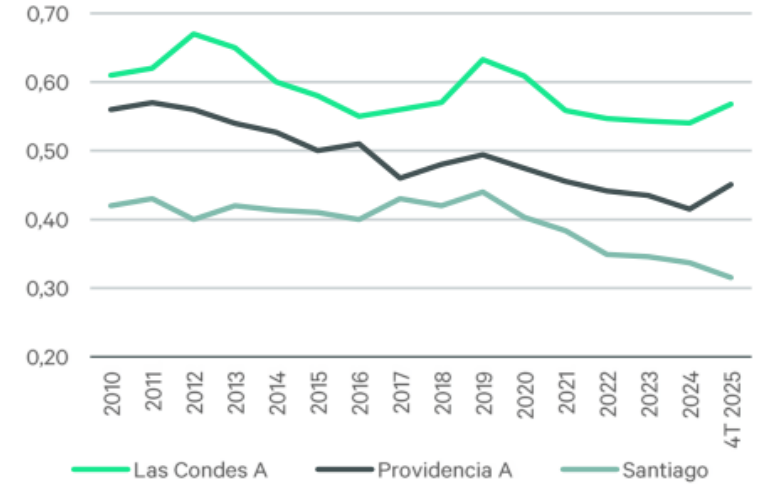


CBRE

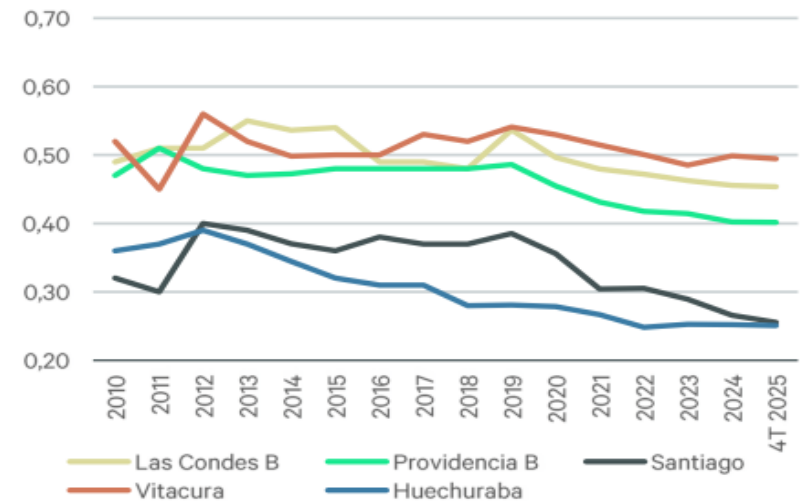
Superficies en Construcción por Submercados Clases A y B (000s m²)



Rentas de Oficinas Clase A



Rentas de Oficinas Clase B

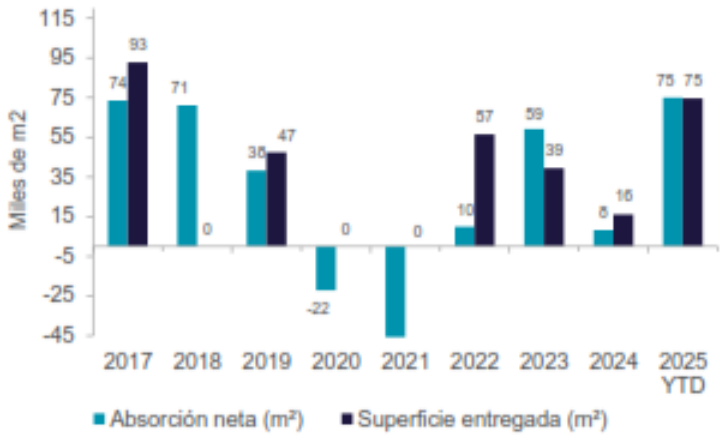


Mercado local de oficinas

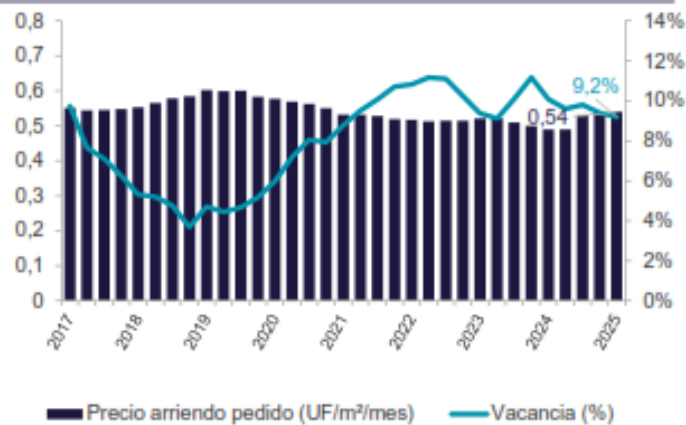
31 de diciembre de 2025

MARKETBEAT CLASE A SANTIAGO OFICINAS T4 2025

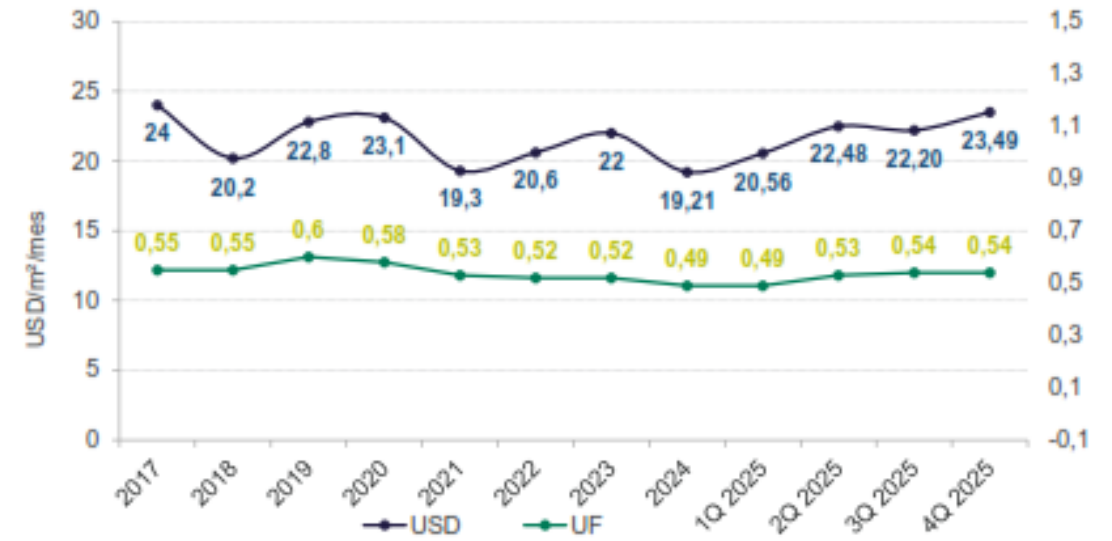
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



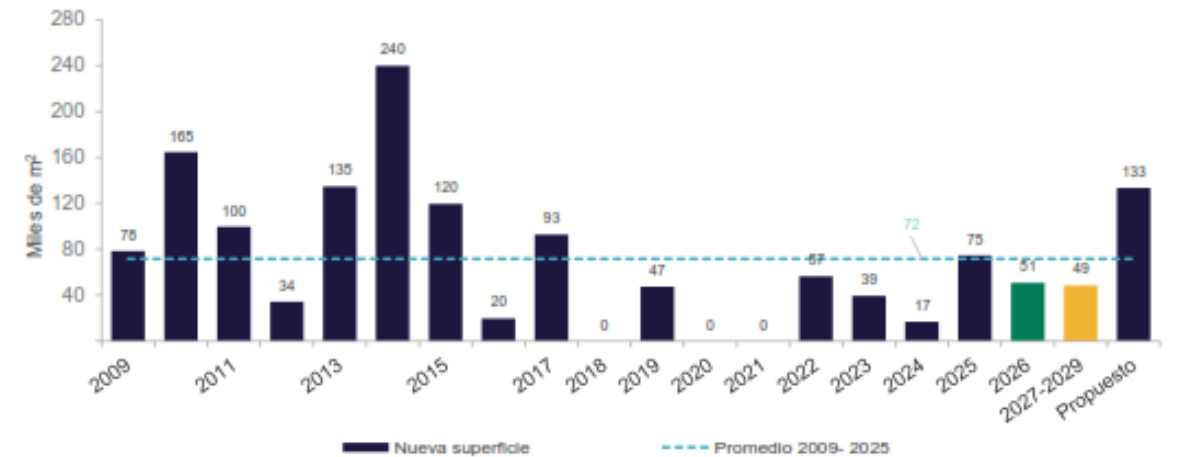
ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m²/mes) - (UF/m²/mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) - SUPERFICIE PROYECTADA (m²)

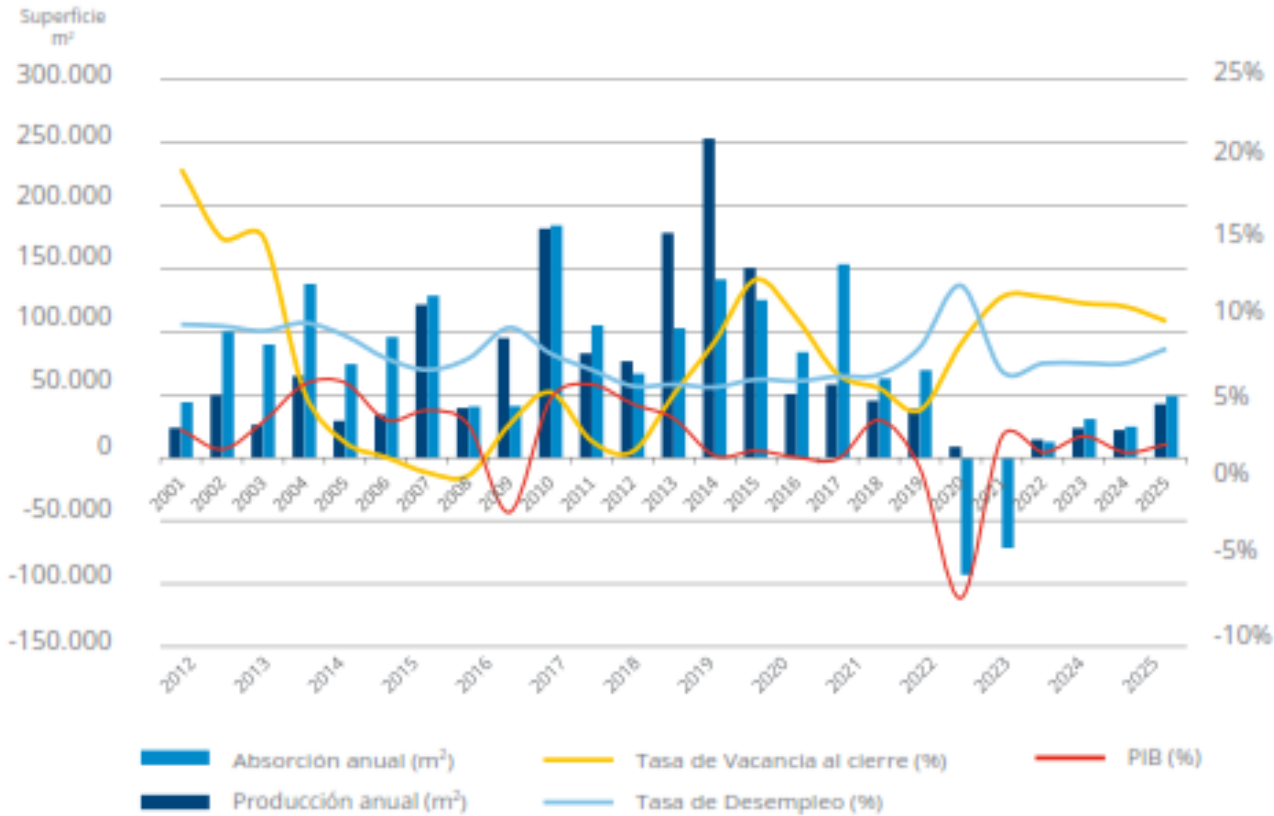


Mercado local de oficinas

31 de diciembre de 2025

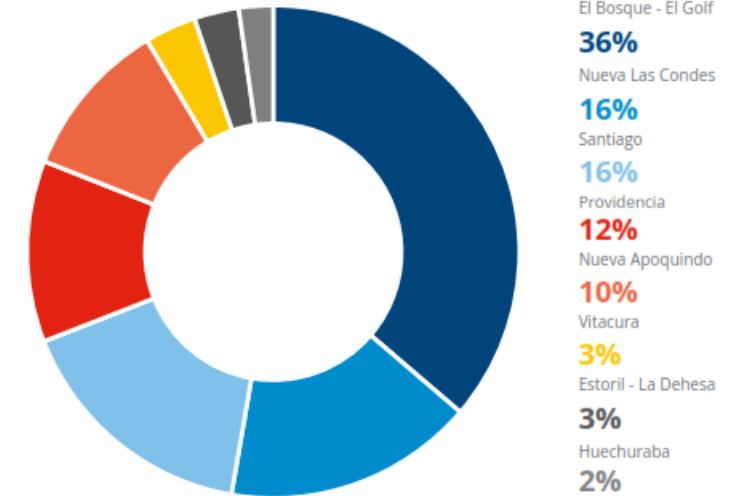


Comportamiento histórico del mercado de oficinas clase A+/A



* Producción, absorción y tasa de vacancia corresponden a los datos acumulados al 3T 2025. PIB porcentual y tasa de desempleo en base a datos del Banco Central e Ine.

Participación de mercado



Indicadores de mercado	3T 2025	4T 2025	VARIACIÓN
Vacancia	10,5%	10,1%	↓
Producción	23.000 m ²	19.573 m ²	↓
Absorción	7.037 m ²	28.775 m ²	↑
Precio arriendo	0,47 UF/m ²	0,47 UF/m ²	—

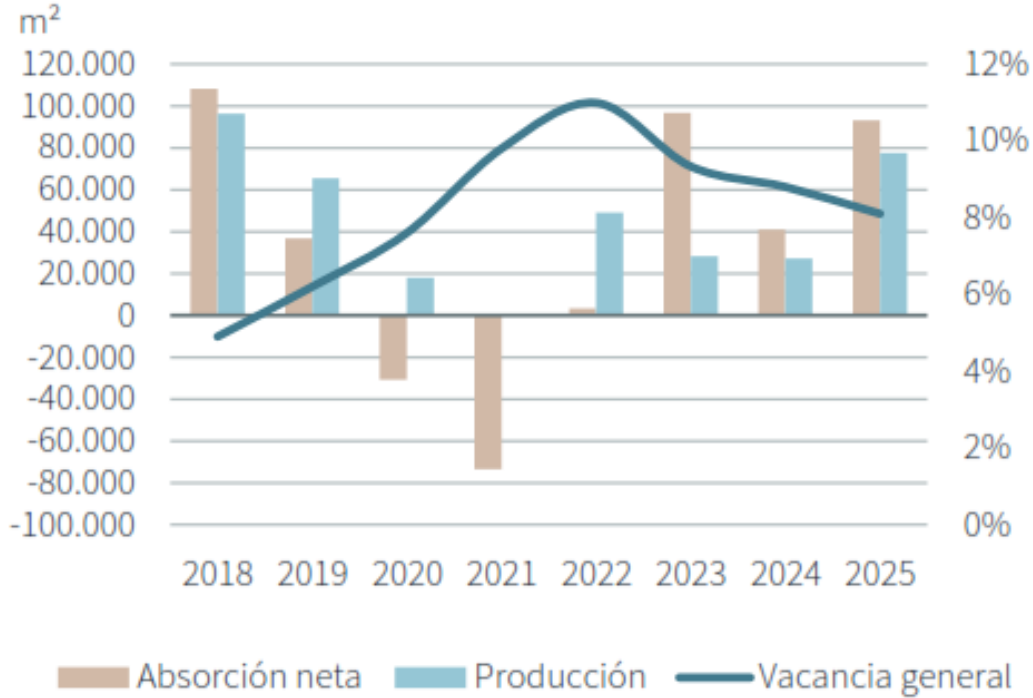
Simbología: Baja ↓ Alza ↑ Se mantiene —

Mercado local de oficinas

31 de diciembre de 2025



Tendencia histórica de oferta y demanda



Principales indicadores

Absorción neta trimestral	26.256 m ²	↓
Producción	0 m ²	↑
Vacancia general	8,1 %	↓
Renta pedida Clase A	0,54 UF/m ²	↑
Renta pedida general	0,47 UF/m ²	→
En construcción [2026-2029]	128.418 m ²	→

Renta mensual histórica





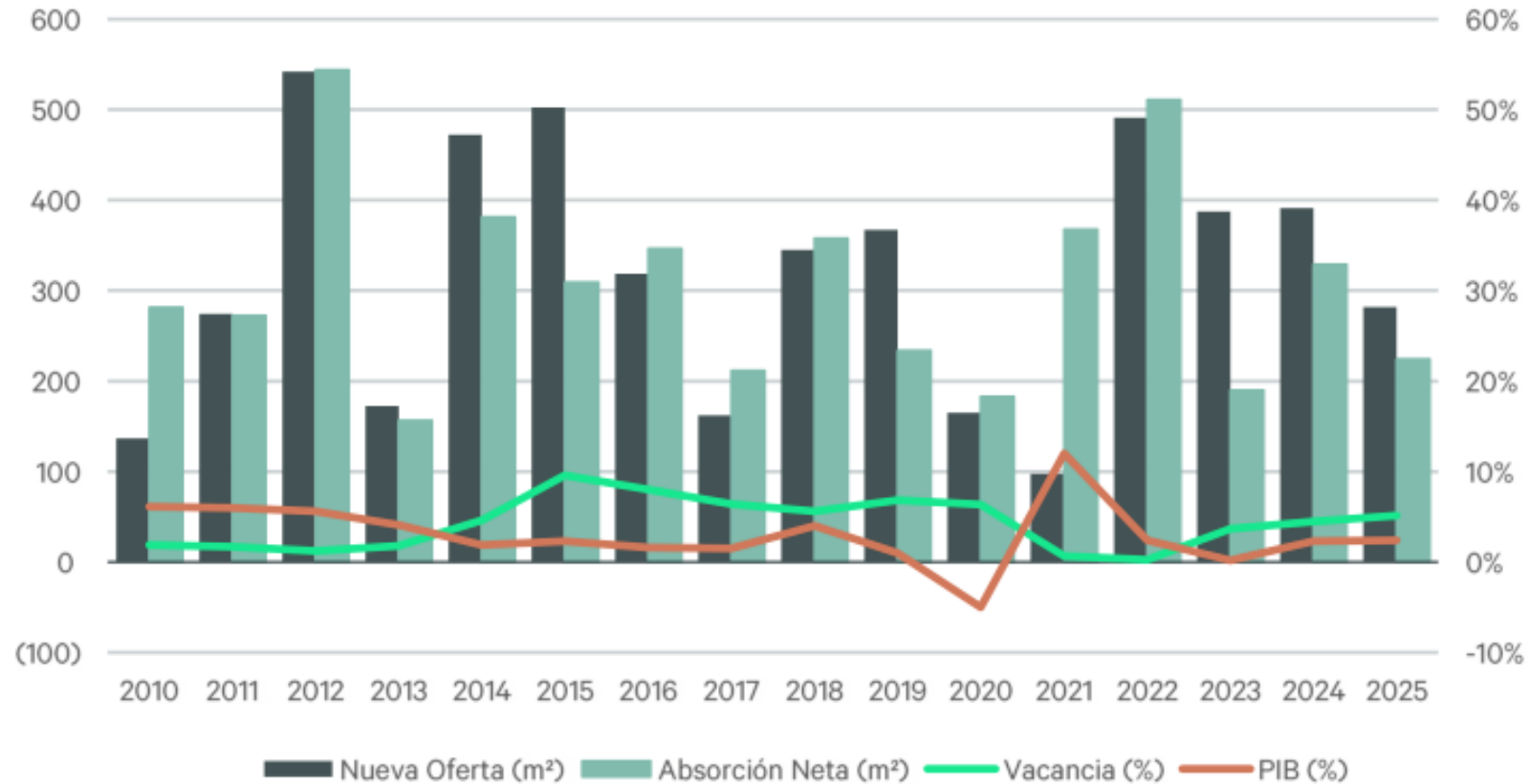
▼ 5,15%
Vacancia

▲ 155.306 M²
Absorción Neta

▼ 46.737 M²
Producción

▲ 0,167 UF/M²
Arriendo Promedio

Figura 1: Evolución Histórica Mercado Industrial de Bodegas (000s, m²)



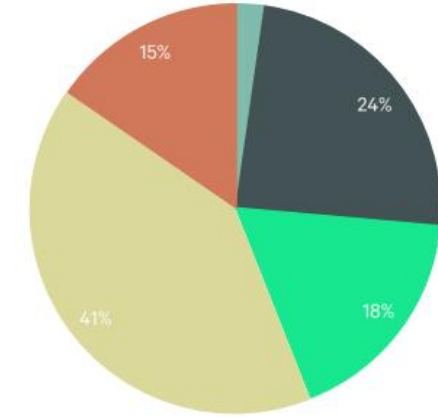
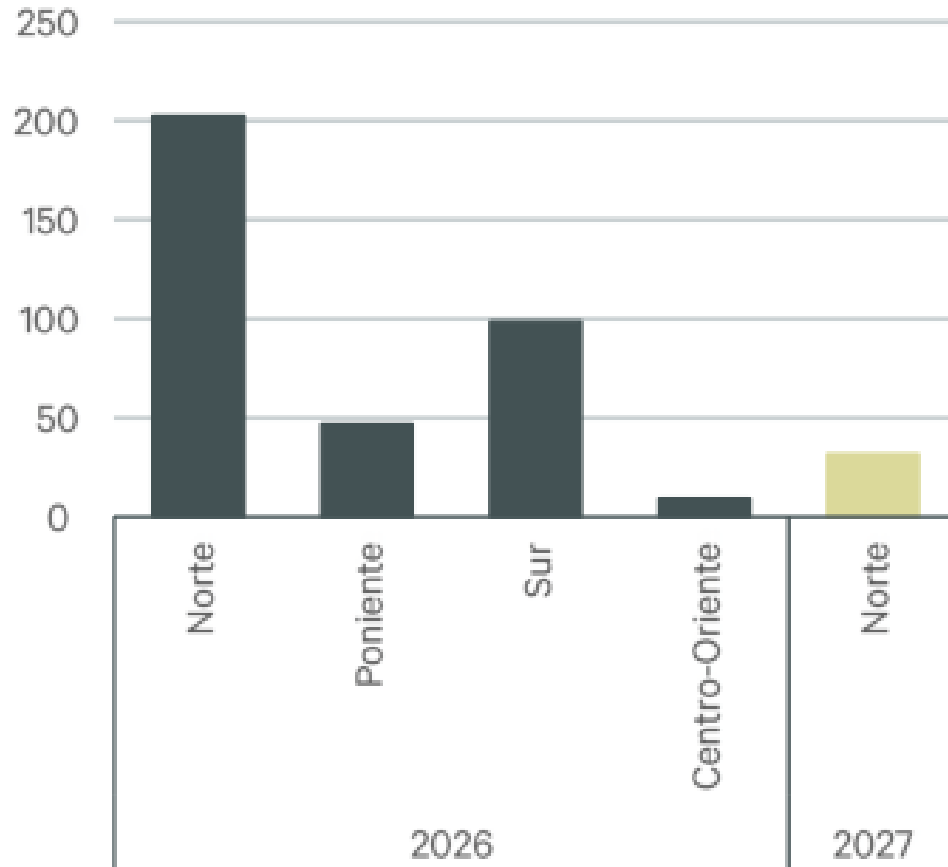
Mercado local de bodegas 31 de diciembre de 2025



Stock por submercado según área útil



Superficies en Construcción (000s m²)



- Centro-Oriente
- Norte
- Sur
- Nor-Poniente
- Poniente

Tasa anual de crecimiento de stock

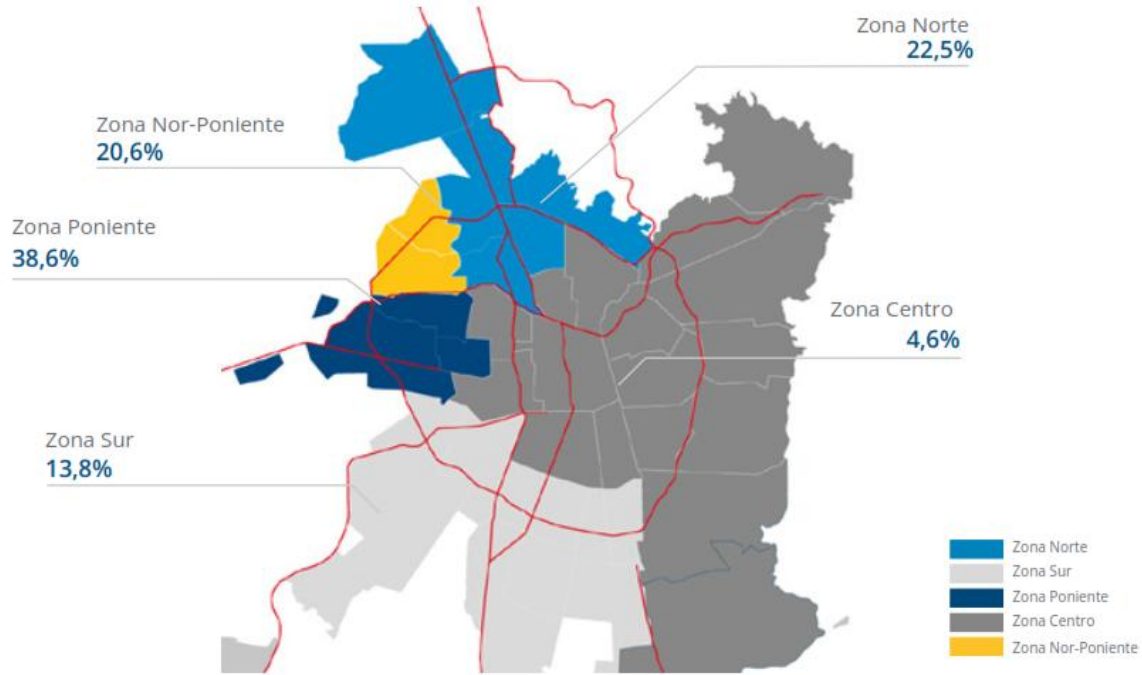


Mercado local de bodegas

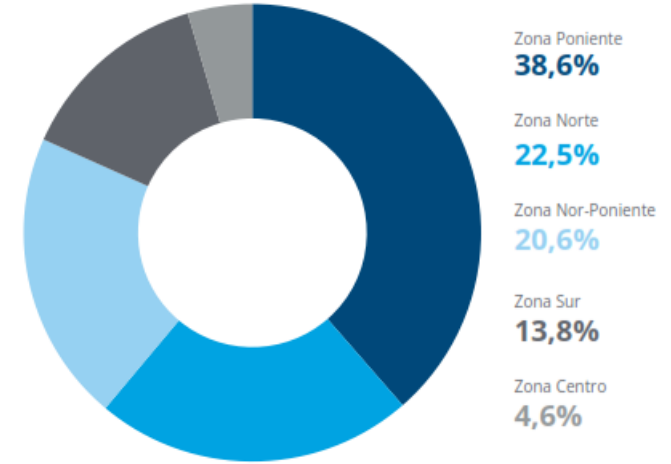
31 de diciembre de 2025



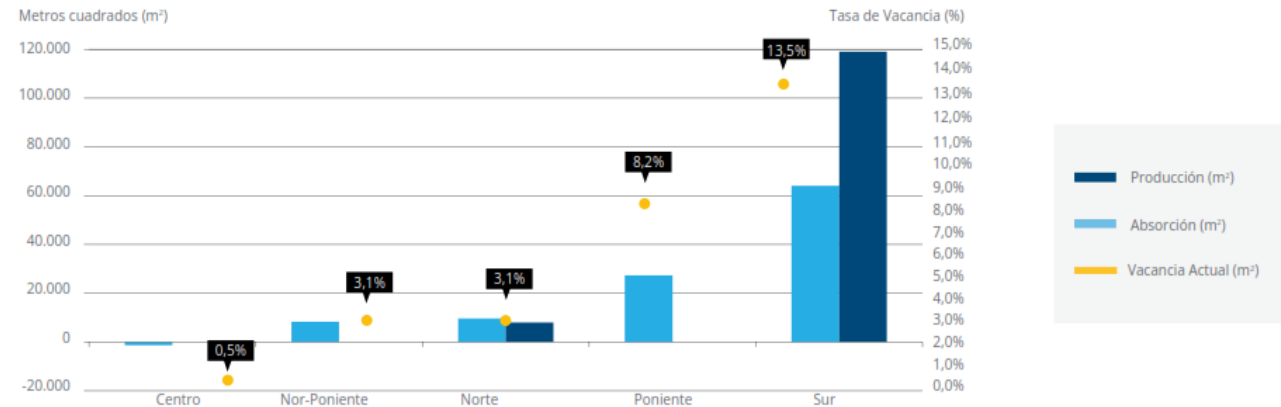
Zonas Centros de Bodegaje



Participación de Mercado



Variables de Mercado



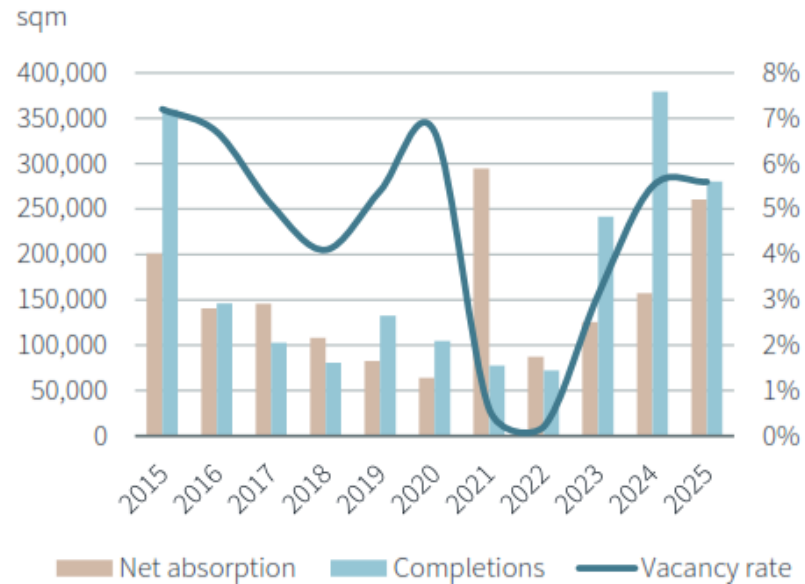
Mercado local de bodegas

31 de diciembre de 2025



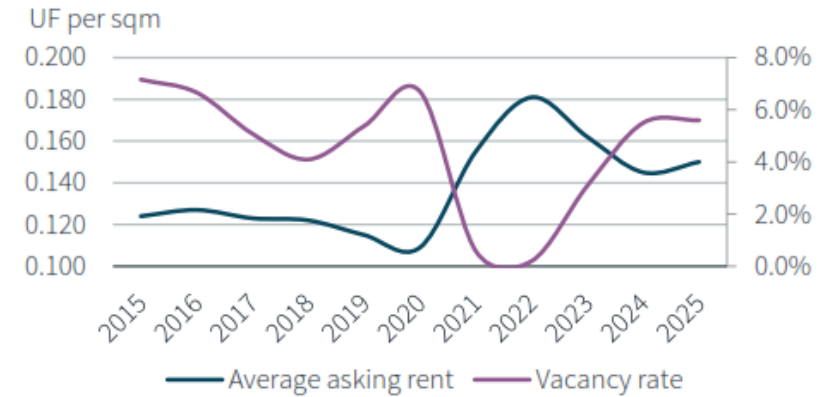
Fundamentals		Forecast
Half-year net absorption	84,107 sqm	↓
Completions	73,849 sqm	↓
Vacancy rate	5.6%	→
Average asking rent	0.150 UF per sqm	→
Under construction	487,681 sqm	→

Supply and demand trends

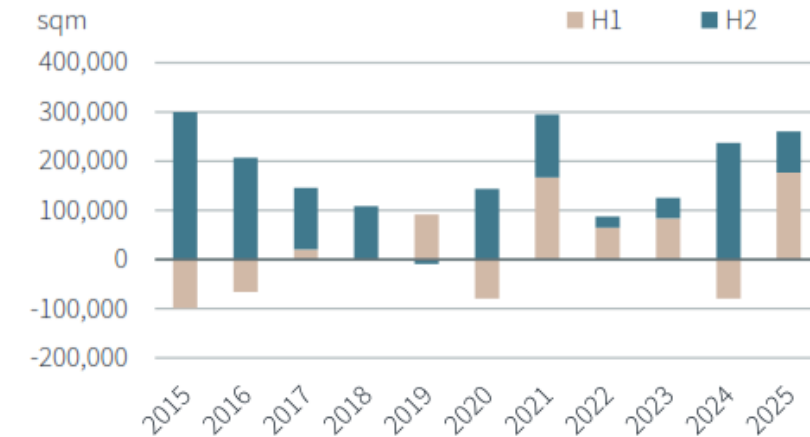


Principales indicadores

Evolution of average asking rent and vacancy rate



Evolution of net absorption by half-year



Mercado local de bodegas

31 de diciembre de 2025

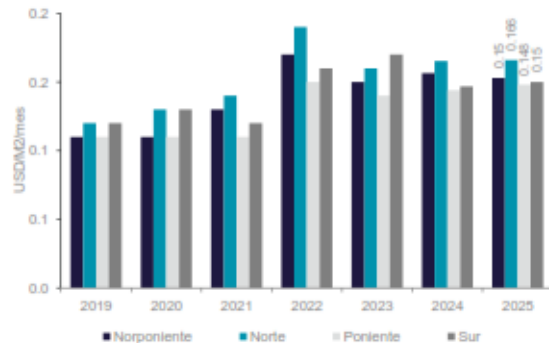
MARKETBEAT
SANTIAGO
INDUSTRIAL 4T 2025



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

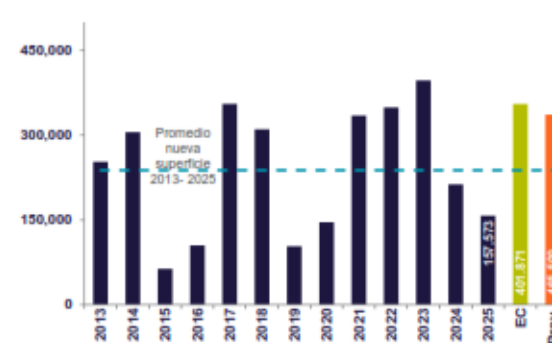
SUBMERCADOS		INVENTARIO (m ²)	PRODUCCIÓN ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/m ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)
Poniente	A	602.156	95.473	8	0	0,00%	95.473	50.000	0	0,000	0,00
Norponiente	A	1.356.240	20.000	30	5.007	0,37%	40.349	30.743	174.265	0,146	6,16
Sur	A	262.627	13.700	8	0	0,00%	13.700	105.000	50.000	0,000	0,00
Norte	A	411.901	0	11	0	0,00%	0	86.323	112.000	0,000	0,00
SUBTOTALES CLASE A	A	2.652.924	129.173	57	5.007	0,19%	149.522	272.066	336.285	0,146	6,41
Poniente	B	1.705.901	15.000	17	111.392	6,53%	17.391	0	0	0,146	6,24
Norponiente	B	702.841	0	24	17.348	2,47%	8.797	0	0	0,155	6,54
Sur	B	393.244	13.400	11	56.746	14,94%	-11.363	0	0	0,150	6,33
Norte	B	293.353	0	11	6.101	2,06%	2.962	83.132	0	0,166	7,02
SUBTOTALES CLASE B	B	3.095.339	28.400	63	193.587	6,25%	17.787	83.132	0	0,150	6,59
TOTAL		5.748.263	157.573	120	198.594	3,45%	167.309	355.198	336.285	0,149	6,57

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO POR ZONA (UF/ M²/ Mes)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

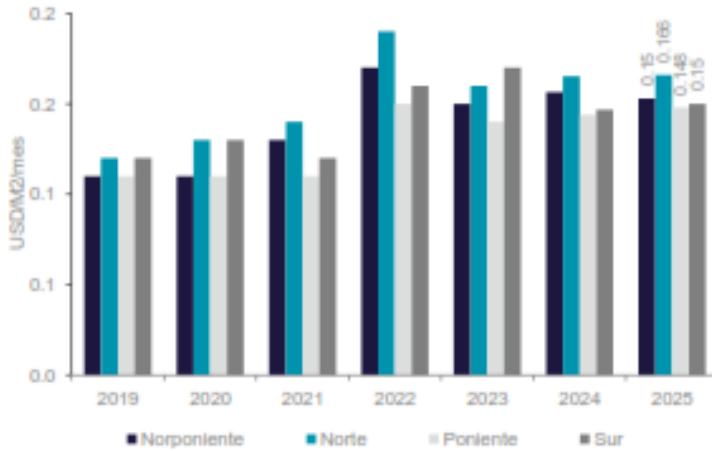
Mercado local de bodegas

31 de diciembre de 2025

MARKETBEAT
SANTIAGO
INDUSTRIAL 4T 2025

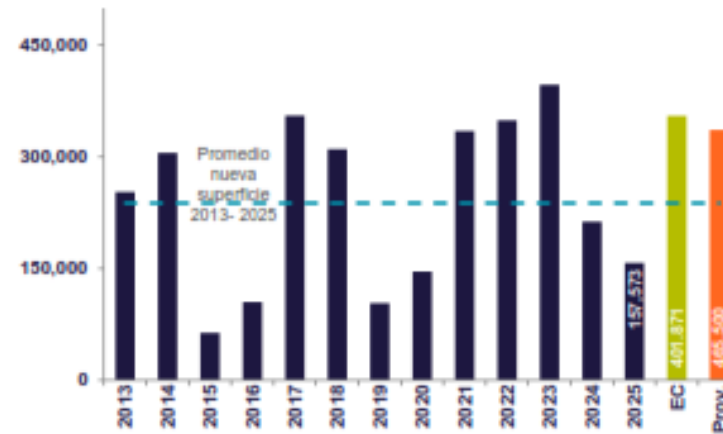


PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO POR ZONA (UF/ M²/ Mes)



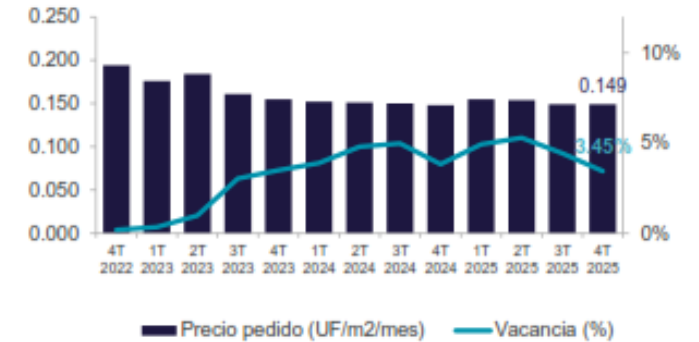
(*) Indicadores incluyen clase A y B

**SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)**



(*) Indicadores incluyen clase A y B

ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA

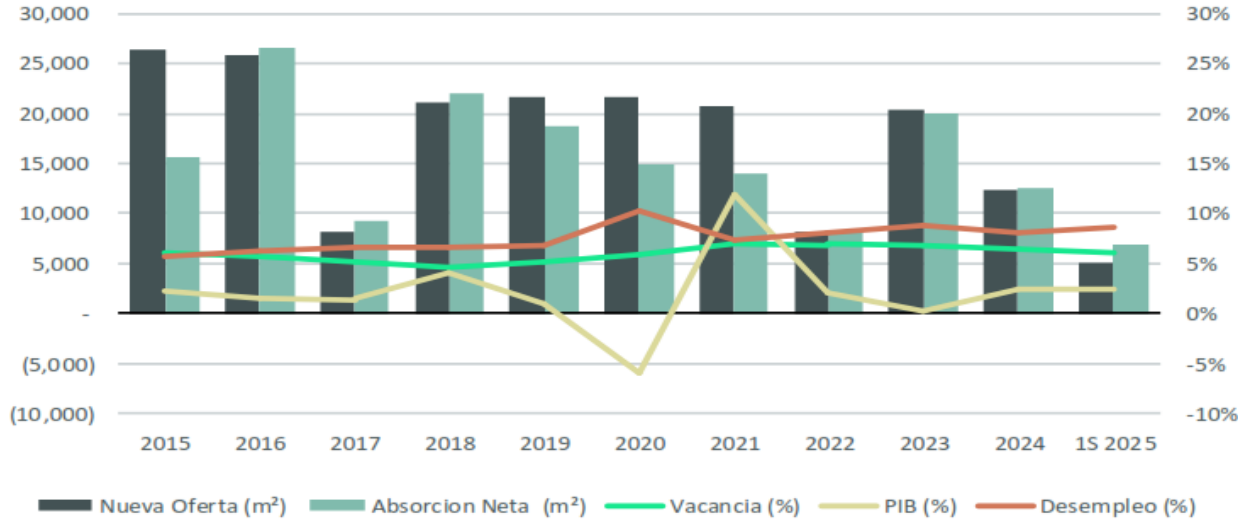


Mercado de Strip Centers

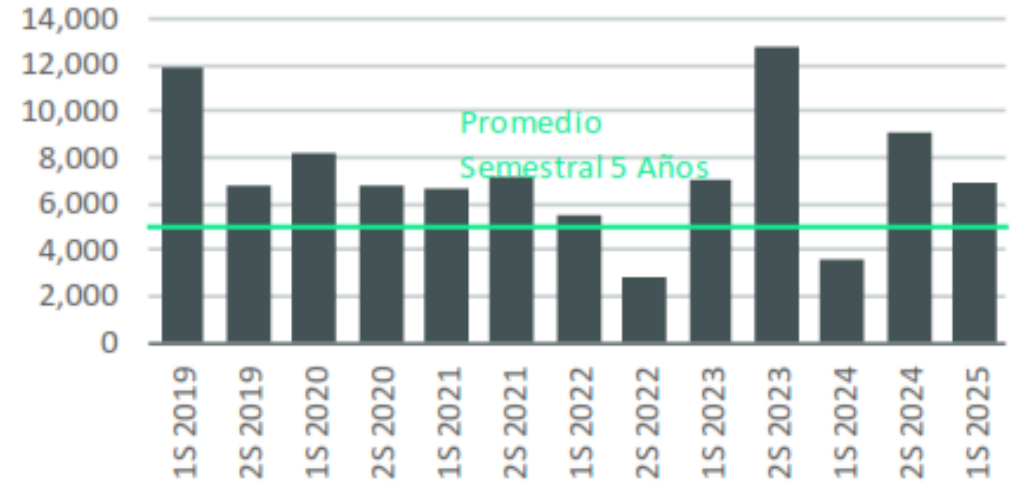
31 de diciembre de 2025



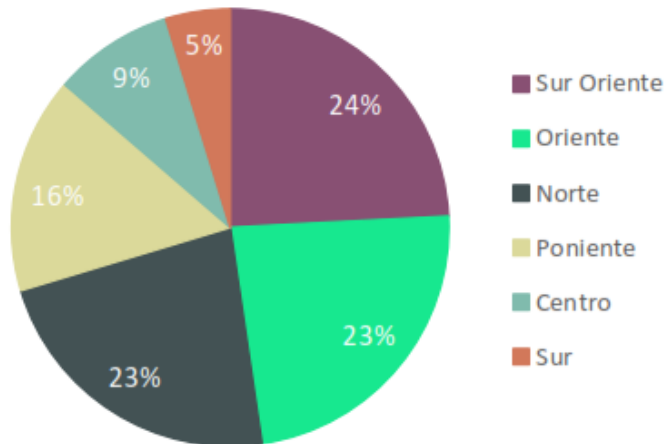
Evolución histórica del mercado



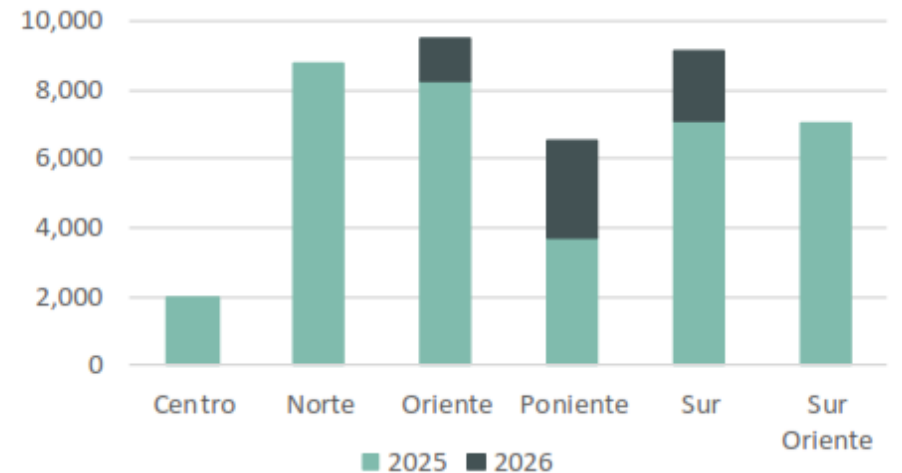
Evolución semestral de la absorción (m²)



Distribución del stock



Proyectos en construcción (m²)



Cifras generales del Mercado Inmobiliario

31 de diciembre de 2025



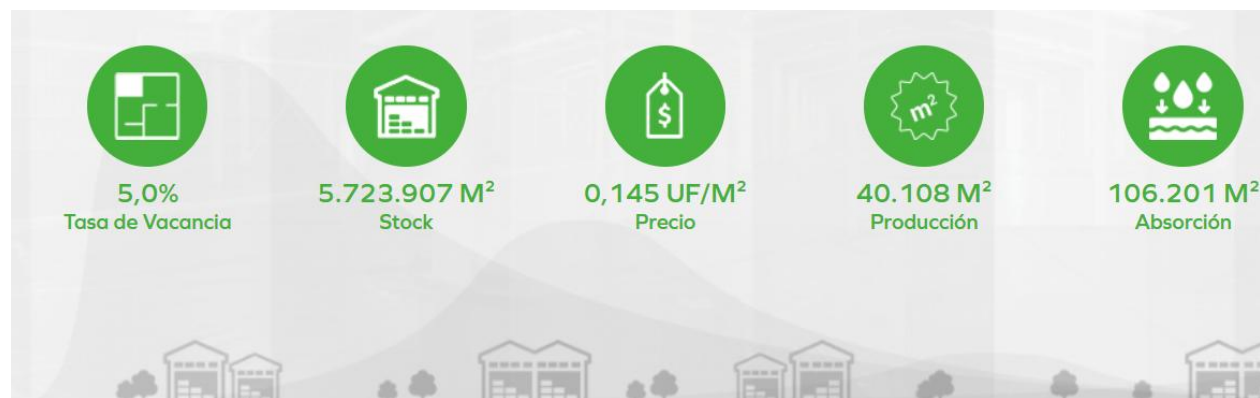
Oficinas clase A – A+



Stripcenter



Centros de bodegaje



FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Asamblea Ordinaria de Aportantes – 22 de abril de 2026



Ejercicio 2025



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of:

 **PRI** Principles for
Responsible
Investment