



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión
Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 30 de junio de 2026

Resumen ejecutivo

Principales hitos del trimestre

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

Por otra parte, el Fondo ha reducido su deuda y ya tiene negociados los vencimientos de pasivos para todo el año 2026.

Vacancia de activos del Fondo

La ocupación de las oficinas subió de un 88%, al cierre del 2025, a un 92% al 30 de junio de 2026 y la ocupación total de los activos administrados del Fondo sube de 97% a 98% en el mismo período. La menor ocupación en la cartera de oficinas se da en la zona Estoril/Las Condes. Por otra parte, la ocupación en parques logísticos cerró en 100% a junio de 2026.

Financiamiento

Con fecha 23 de julio de 2026 Bodenor Flexcenter, sociedad en la que el Fondo Rentas tiene un 70% de participación, emitió un segundo bono corporativo por MUF 1.500 con un plazo de 12 años, y con una estructura semi bullet. Con esto las colocaciones de bonos de la sociedad alcanzan las MUF 3.000.

Gestión de Arriendos

Durante el segundo trimestre de 2026 se firmaron 5 contratos nuevos de oficinas y locales, por un total de 2.224 m², lo que equivale al 31% de los m² vacantes al inicio del año. Por otra parte se han renovado el 90% de los m² que vencían durante el 2026, quedando solo un 6% de los contratos pendientes de definir.

Valorización de Activos

La primera etapa del proceso de tasaciones del Fondo fue ejecutada durante el mes de junio de 2026, la cual incluyó una parte de las oficinas, los locales y centros de servicios. Esta etapa arrojó una desvalía neta después de impuesto diferido de -UF 25.760 (luego de impuestos diferidos), principalmente influida por bajas de valor de algunos locales ubicados en el centro de Santiago. Los tasadores designados son GEA y TRANSSA.

Resumen ejecutivo

Principales antecedentes

Tamaño



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

Activos Prime



59% de los ingresos provienen de Parques Logísticos, un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios.

Bajo Riesgo



Loan to Value de un 42% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios, lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado.

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

Flujo



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

Dividendos



UF 987.153 en dividendos con cargo a los resultados de los últimos 12 meses, considerando la UF de cada reparto, lo que entrega a los aportantes un flujo de caja frecuente y sostenido.

Dividend Yield



Retorno de dividendos de 8,1% sobre el precio de mercado de la cuota a junio de 2025.

Estos atributos de la cartera han estado presentes y han ido mejorando a lo largo de sus más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo, tamaño creciente y altos niveles de generación de rentas.



1

*Situación
financiera*

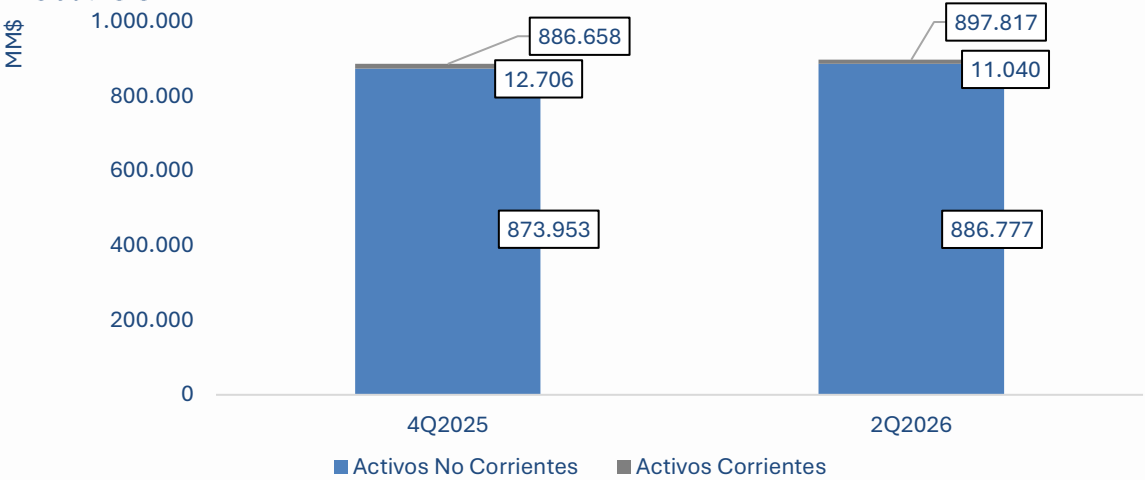


INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Análisis de las cifras

Análisis del balance

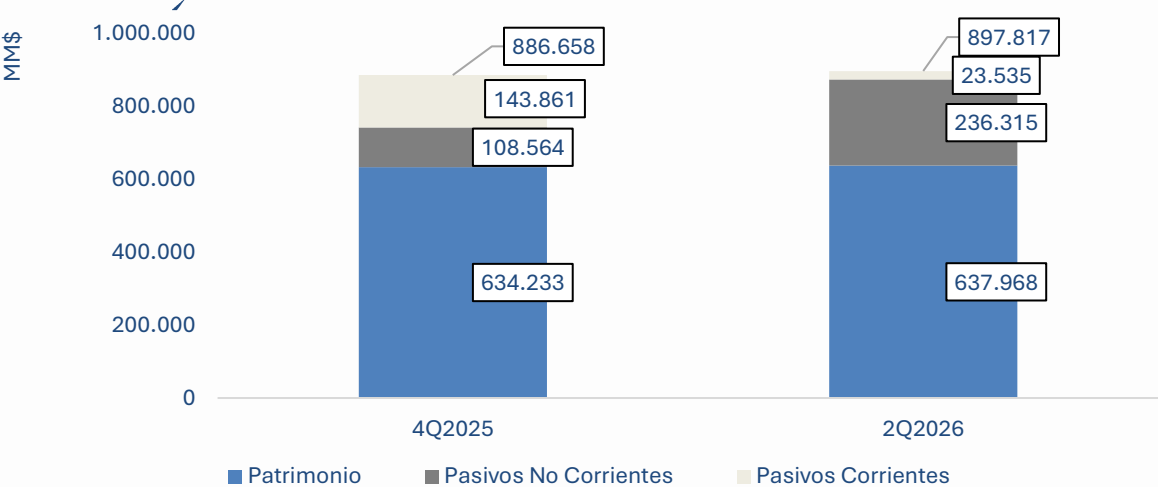
Activos



De los Activos Totales del balance individual del Fondo (M\$ 897.817), un 99% (M\$ 886.777) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a activos corrientes (principalmente efectivo y equivalentes) por M\$ 11.040.

El crecimiento de los activos totales se explica principalmente por el aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado neto del ejercicio.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2026 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 3.734** desde **MM\$ 634.233** a **MM\$ 637.968**, lo cual se explica principalmente por:

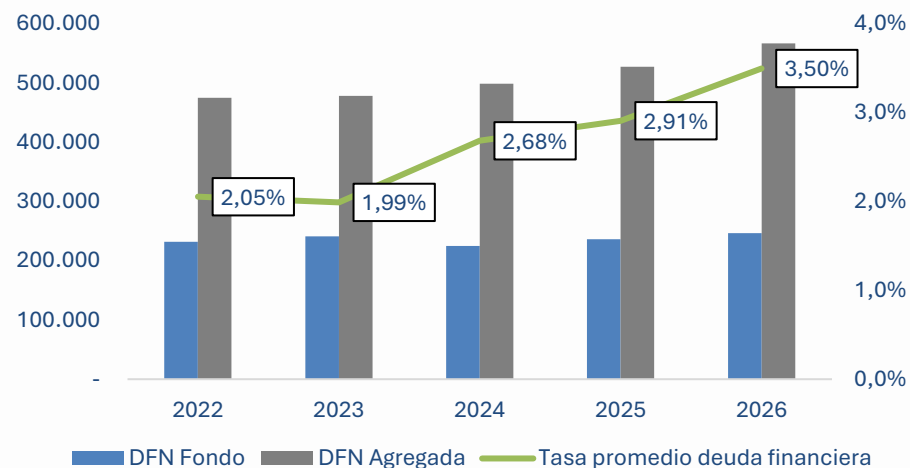
El resultado del período de	MM\$	32.661
Los aportes de capital del período	MM\$	0
Otras reservas y resultados acumulados	MM\$	709
Los repartos de dividendos por	MM\$	(29.636)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo (**\$14** por cuota), más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2025) de **\$74 por cuota**, más el dividendo provisorio de junio (**\$14** por cuota).

Análisis de las cifras

Análisis del pasivo

Deuda financiera (Millones de pesos)

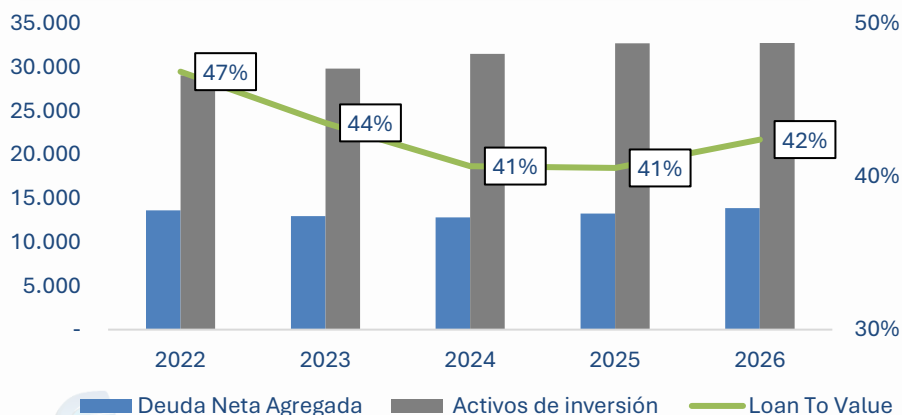


El Leverage del Fondo (pasivos financieros netos sobre patrimonio) llega al 39%.

La Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales sobre el patrimonio del Fondo llega al 89%.

La tasa de interés promedio ponderada incluye los nuevos refinanciamientos, que fueron negociados a las tasas actualmente vigentes en el mercado donde se incluyen contratos con tasa fija y con tasa variable, todos en UF.

Loan to Value (Millones de pesos)



El Loan to Value, es decir, el total de deudas netas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del mismo se mantiene en 42%, lo que significa que sus deudas están cubiertas 2,4 veces por las propiedades que administra.

Análisis de las cifras

Perfil de vencimientos de la deuda

MUF

5.000

4.500

4.000

3.500

3.000

2.500

2.000

1.500

1.000

500

0

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

■ Deuda del Fondo

■ Deuda de Filiales

Los vencimientos de deuda del Fondo se concentran en los años 2028 al 2030, debido a la proximidad de su plazo de vencimiento (abril de 2030), lo que constituye un factor relevante a considerar en la definición sobre la extensión de plazo del Fondo. Esto incidirá en las condiciones de acceso a refinanciamiento de dichas obligaciones y así alinear el horizonte de los activos con los de los pasivos, pudiendo además aprovechar las mejores condiciones de plazo y tasa que ofrece la deuda de oferta pública.

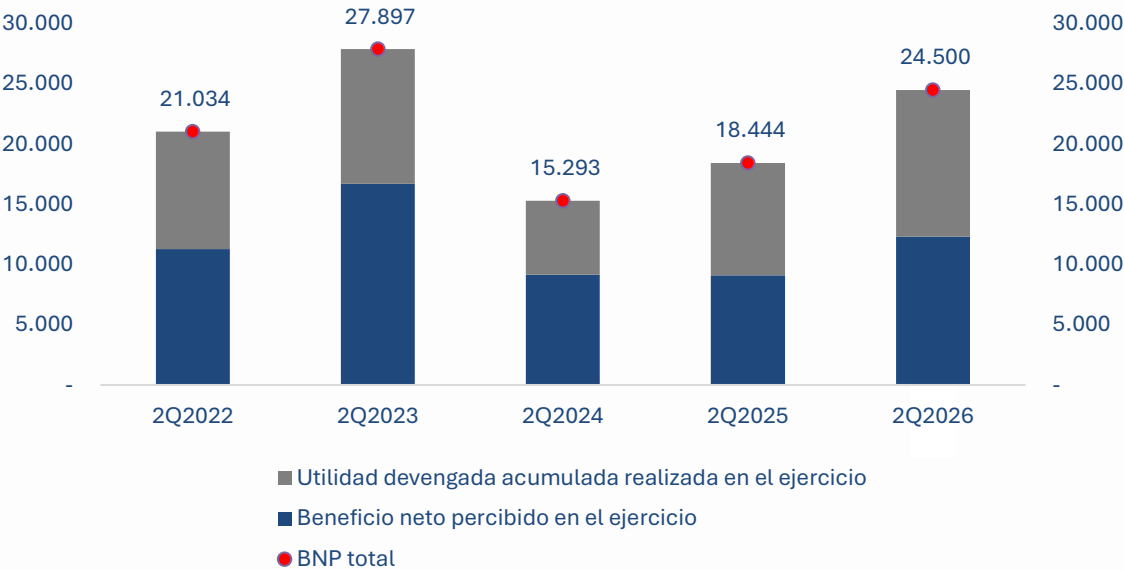
Análisis de las cifras

Resultados del período

El resultado del trimestre disminuyó un 2% respecto a 2025 (MM\$ 32.661 vs. MM\$ 33.199). No obstante, el análisis a 12 meses muestra un aumento de MM\$ 18.015.

El Beneficio Neto Percibido total, es MM\$ 33.730 al considerar los últimos 12 meses. Este incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del mismo período y 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 que esta llega a MM\$ 39.116 en 2026 y MM\$ 38.109 en 2025.

Respecto de los gastos, la principal diferencia con el año anterior es el mayor gasto financiero por intereses más altos.



Resultados del Fondo(MM\$)	Junio 2026	Junio 2025	Diferencia YtD	12M junio 2026	12M junio 2025	Diferencia 12M
INGRESOS DEL FONDO	37.910	36.743	1.167	87.157	65.874	21.283
Intereses (a)	9.702	10.991	(1.289)	19.395	23.052	(3.657)
Reajustes	3.419	4.207	(788)	4.872	6.806	(1.934)
Otros Ingresos	9	11	(2)	131	463	(331)
Resultado Sociedades	24.780	21.534	3.246	62.759	35.553	27.205
- Distribuido al Fondo (b)	10.684	9.154	1.529	19.372	17.940	1.432
- Utilidad Devengada	16.921	19.870	(2.949)	48.773	34.614	14.159
- Pérdida Devengada (c)	(2.825)	(7.491)	4.665	(5.386)	(17.001)	11.615
GASTOS DEL FONDO (d)	(5.248)	(3.544)	(1.705)	(12.281)	(9.013)	(3.268)
Gastos de la operación	(674)	(678)	5	(4.749)	(4.379)	(370)
Gastos Financieros	(4.575)	(2.865)	(1.709)	(7.532)	(4.634)	(2.898)
TOTAL	32.661	33.199	(538)	74.876	56.861	18.015
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	12.313	9.111	3.201	21.100	14.978	6.122
BNP ejercicios anteriores	12.187	9.333	2.854	12.631	6.130	6.501
BNP total	24.500	18.444	6.056	33.730	21.108	12.622
Generación de caja	27.325	25.935	1.390	39.116	38.109	1.007

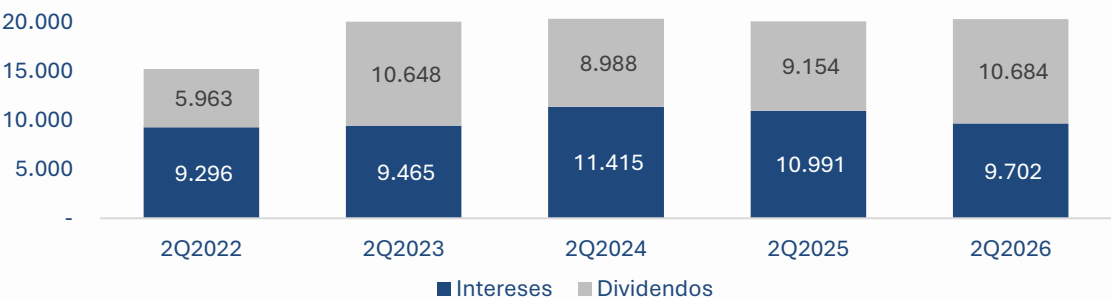
El “BNP ejercicios anteriores” corresponde a dividendos distribuidos por filiales, correspondientes a utilidades de ejercicios anteriores.

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

Análisis de las cifras

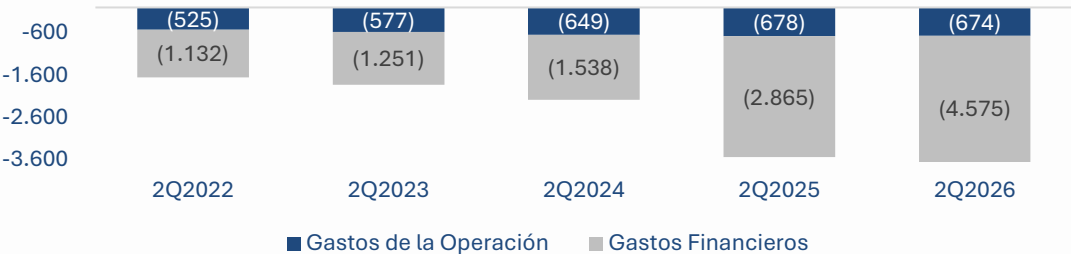
Estado de variación patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones (MM\$)



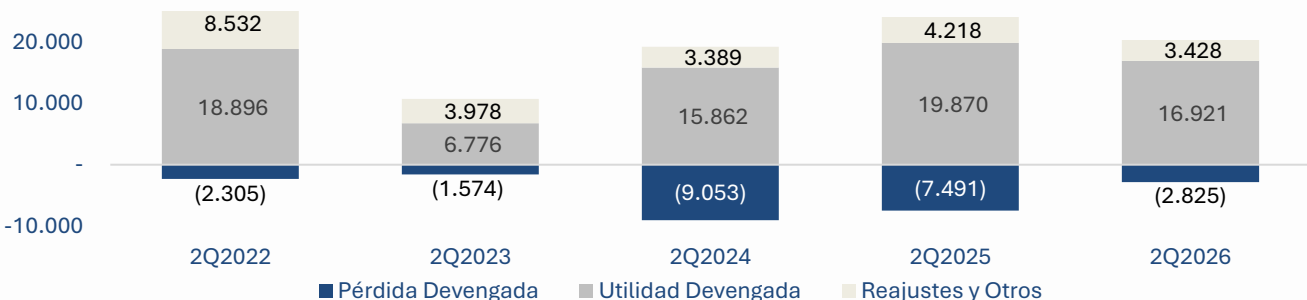
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **junio de 2026** alcanzó **MM\$ 20.386**, lo que significa un aumento de un 1% respecto al mismo período del año anterior.

Gastos del Fondo (MM\$)



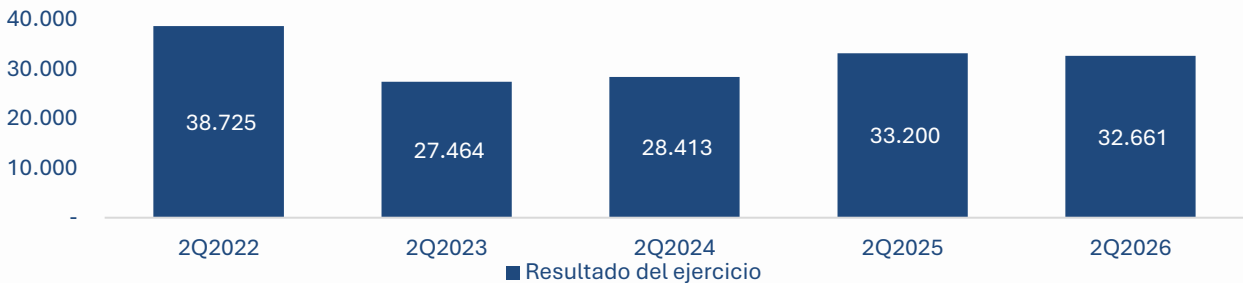
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 5.248, siendo un 48% mayores a los gastos acumulados a junio del año 2025, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de las deudas del Fondo, las que fueron renovadas a tasas de mercado.

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



El resultado devengado del trimestre refleja el impacto de un escenario de diferencia en la inflación acumulada en el período. La variación de la UF de 2,75% (vs. 2,21% en 2025) generó un mayor ajuste por reajustabilidad tanto en la cartera de activos directos como en las estructuras de balance de las filiales, normalizando las utilidades por método de participación respecto al ejercicio previo. Adicionalmente se ejecutó la primera etapa de tasaciones, la que es analizada dentro de las láminas siguientes.

Resultado del Ejercicio (MM\$)



Finalmente, el Resultado contable del Ejercicio al segundo trimestre del año 2026 disminuyó un 2% respecto del año 2025.

Análisis de las cifras

Indicadores financieros

Indicador	Fórmula	Unidad	jun-26	dic-25	jun-25
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	40,7	39,8	41,1
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,47	0,09	0,06
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	9,1	57,0	56,1
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	90,9	43,0	43,9
Cuotas suscritas y pagadas	Cantidad de cuotas	#	290.545.000	290.545.000	290.545.000
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.195,8	2.182,9	2.069,9
Resultado por cuota	Ganancia (Pérdida) en el año / Número de cuotas pagadas	\$	112,4	259,6	114,3
Resultado Realizado (BNP) total por cuota	BNP total del ejercicio / Número de cuotas	\$	84,3	95,3	63,5
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	136,0	124,0	124,0
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,6	6,1	6,1
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	11,9	12,3	10,4
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	8,4	8,7	7,0

2

Información Bursátil

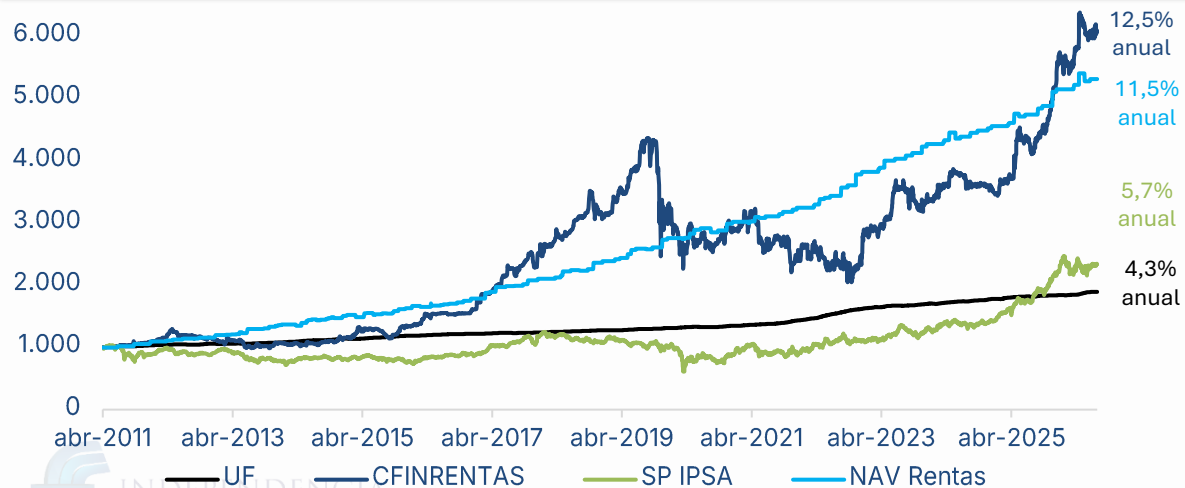


Dividendos y situación bursátil

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



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 04 / ago /26

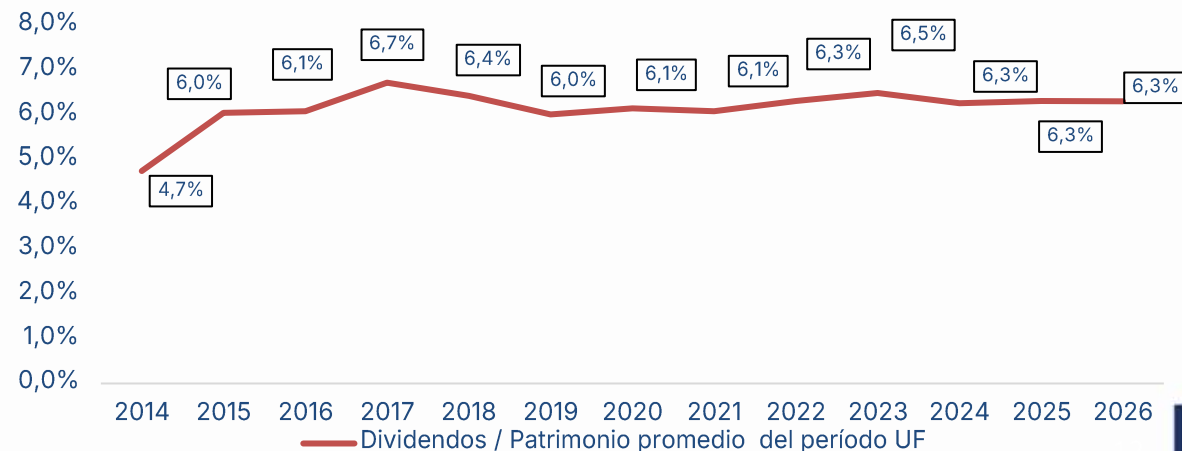


Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses, al **30 de junio de 2026**, fueron de UF 987.153. Este monto considera los dividendos calculados a la UF del momento de cada distribución.

El dividend yield sobre el patrimonio promedio en UF llega a 6,3% para el mes de **junio 2026** y se ha mantenido sobre el 6,0% desde el año 2020.

La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre el 8 de abril de 2011 y el **04 de agosto de 2026 es de un 12,5% anual compuesto**, mientras que la del valor de mercado ajustado por dividendos es de un **13,0% compuesto anual**, ambas con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 5,6% anual en el mismo período.

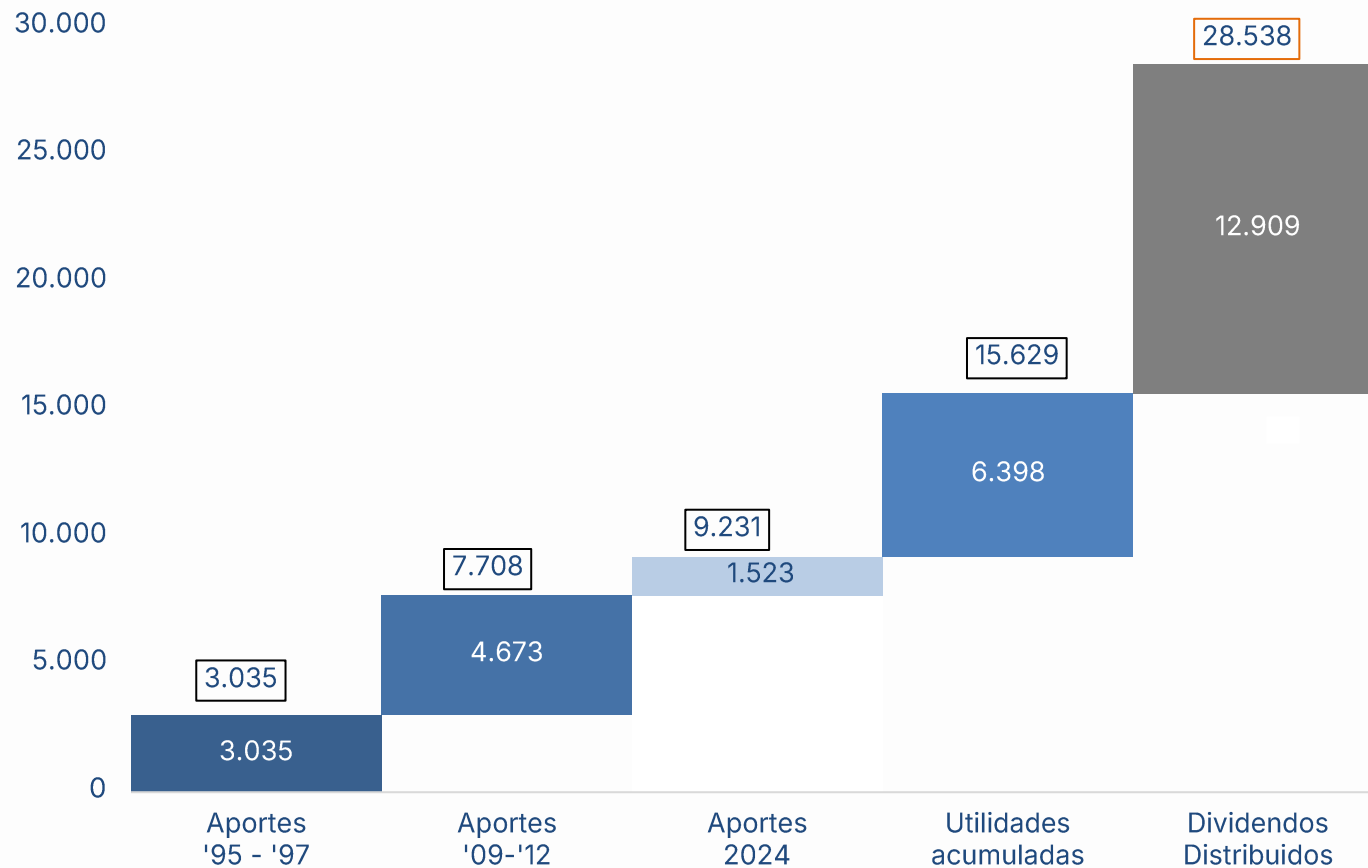
Dividendos en UF pagados durante el año sobre patrimonio promedio del período (en UF).



Situación bursátil y financiera

Generación de valor

Generación de Valor sobre los Aportes de Capital (MUF)



El Fondo ha distribuido desde el inicio en 1995, **MUF 12.909** en dividendos lo que implica un múltiplo de **Distribuciones al Capital Pagado (DPI) ajustado por inflación de 1,40x** y un valor Patrimonial Residual de MUF 15.628 lo que implica un múltiplo de **Valor Residual sobre el Capital Pagado (RVPI) ajustado por inflación de 1,69x**.

Esto significa que los aportes en UF percibidos por el Fondo se han multiplicado 3,09x.

La rentabilidad contable del Fondo (TIR) desde el inicio llega a 11,23% anual en pesos al 30 de junio de 2026.

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

Situación bursátil y financiera

Rentabilidad de la cuota

	31/dic/22	31/dic/23	30/dic/24	30/dic/25	30/jun/26
Valor libro (NAV)	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.183	\$ 2.196
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 113	\$ 124	\$ 120	\$ 124	\$ 136
Rentabilidad valor libro 12M	17,2%	10,8%	6,3%	12,7%	12,7%
Valor bolsa	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423	\$ 2.148	\$ 2.158
Dividend Yield (P. Inicial)	8,4%	8,9%	8,2%	8,7%	8,1%
Dividend Yield (P. Final)	8,1%	8,4%	8,5%	5,8%	6,3%
Rentabilidad valor bolsa 12M	12,4%	15,0%	4,5%	59,7%	36,0%
Presencia bursátil	52,8%	73,3%	80,0%	73,3%	78,3%
Razón bolsa / libro	0,71	0,72	0,69	0,98	0,98
TIR Nominal Contable 12M	17,7%	11,2%	-4,0%	13,1%	12,9%
TIR Real de Mercado 12M	-0,4%	10,4%	-13,3%	57,2%	36,7%

El valor de mercado de la cuota al **30 de junio de 2025** se encontraba en **\$ 1.687,2**, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **8,1%**. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al **30 de junio de 2026** para los últimos 12 meses, este llegó a un **6,3%**. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los **\$2.158,3** por cuota, lo que implica un castigo de un **2%** respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **12,65%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,57%** considerando el valor al **30 de junio de 2025**.

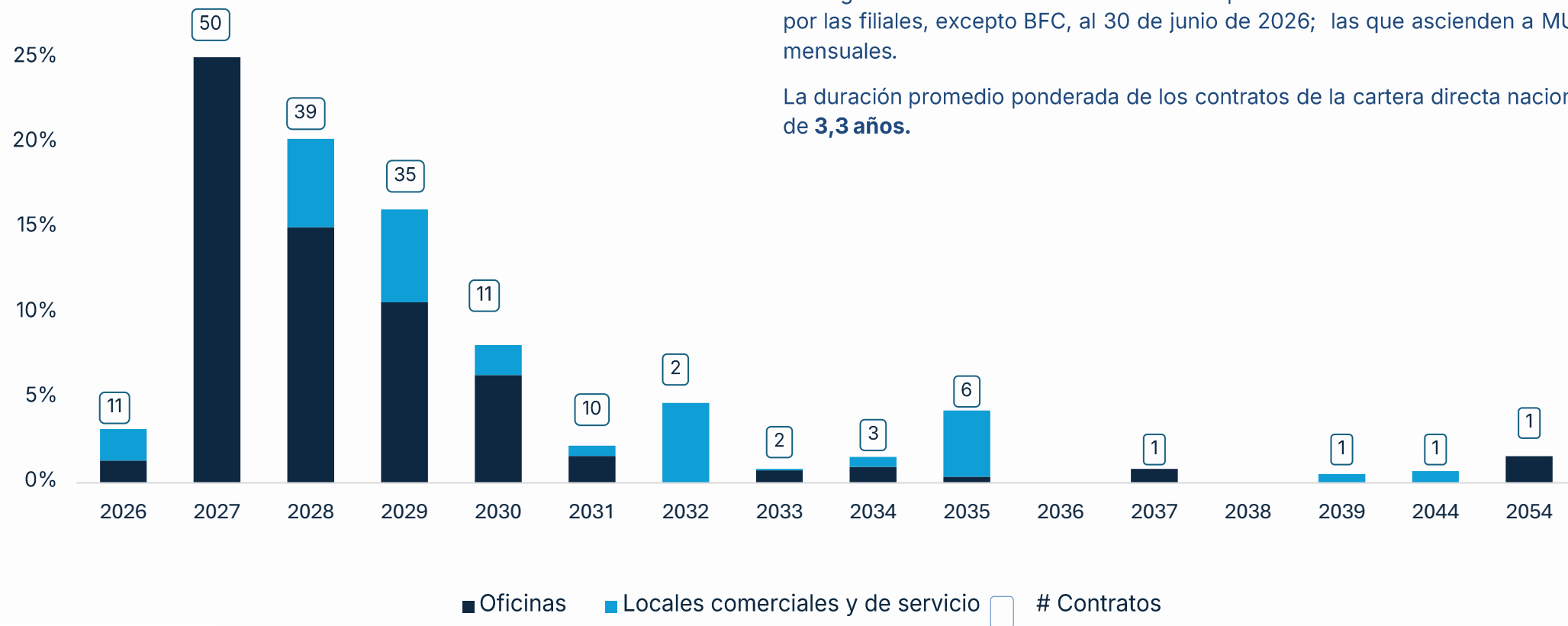
La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 30/06/25, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, y como valor final el NAV al 30/06/26 fue de **12,88%**.



3 | *Cartera de bienes raíces*

Análisis del riesgo de mercado

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



Gestión de arriendos

2026

NUEVOS ARRIENDOS 2026 - A JUNIO



10 Contratos Cerrados **X** **4.539** m², equivalentes al **31%** de los m² vacantes al inicio del año



1 Contratos Cerrados **X** **133** m² equivalentes al **17%** de los m² vacantes al inicio del año

GESTIÓN DE VENCIMIENTOS 2026 - A JUNIO



39 Contratos a renovar X 49.345 m²	31 renovados X 45.039 m² 91%	4 pendientes X 2.772 m² 6%
---	--	--



18 Contratos a renovar X 6.771 m²	15 renovados X 5.936 m² 88%	2 pendientes X 658 m² 10%
--	---	---

GESTIÓN DE VENCIMIENTOS 2027



36 Contratos a renovar X 56.805 m²	2 renovados X 4.797 m² 8%	33 pendiente X 50.676 m² 89%
---	---	--



13 Contratos a renovar X 5.736 m²	0 renovados X 0 m² 0%	13 pendientes X 5.736 m² 100%
--	---	---



Gestión de arriendos

Acuerdo comercial Banco Santander

Término de arbitraje y extensión de contratos

- **Contexto:** discrepancia por la renovación automática por 10 años (hasta abr-2035) del contrato de arriendo de la sucursal "La Bolsa" (calle Nueva York); el arrendatario activó la cláusula de arbitraje, manteniendo el pago de rentas hasta junio 2026.
- Las partes llegaron a un acuerdo que consiste en:
- Término de contrato: pago upfront a favor de la filial del Fondo por **61.304 UF** y restitución inmediata del inmueble (1.800 m² liberados) y.
- Extensión de plazos de contratos de arriendo vigentes para 6 sucursales hasta 2034/2038, mejorando el valor presente de la cartera y asegurando flujos de largo plazo. Incluye inversión en mejoras por parte de Santander (sucursal Puerto Varas). Señal de estabilidad futura de flujos para el Fondo.
- Disponibilidad del local para el inicio de su re-comercialización, aprovechando la externalidad positiva del proyecto vecino MUT (Territoria) sobre el casco histórico.

Extensión de contratos vigentes con Banco Santander

Sucursal	Vencimiento previo	Nuevo vencimiento
Huérfanos 770	03-10-2028	31-12-2034
La Florida 9624	30-09-2029	31-12-2038
Las Condes 11090	30-04-2030	31-12-2038
Isidora Goyenechea 2872	30-04-2035	31-12-2038
Del Salvador 329 (Puerto Varas)	30-04-2035	31-12-2038
Las Condes 11740	30-04-2035	31-12-2038

Pago upfront a la sociedad

61.304 UF

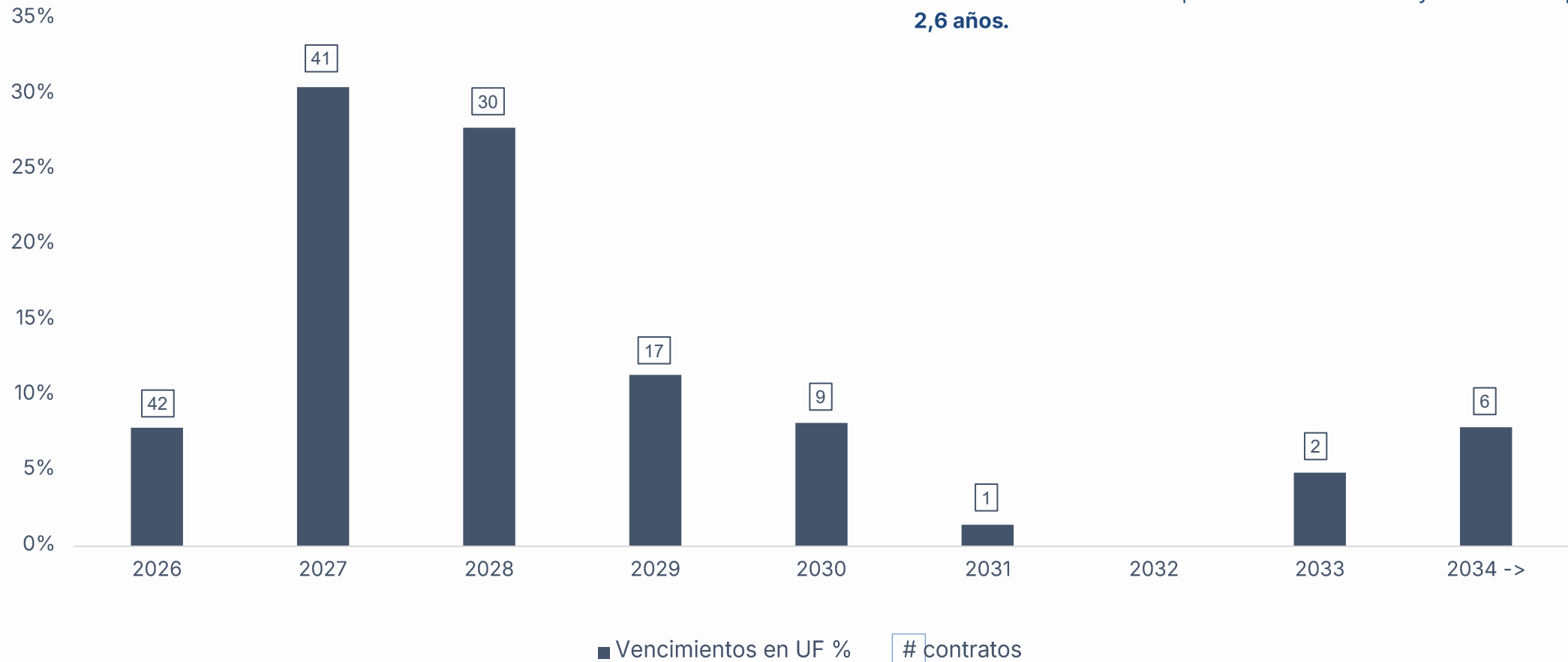
Inmueble ex sucursal La Bolsa (1.800 m²) restituido y en proceso de re-comercialización, aprovechando la externalidad positiva del proyecto MUT.

Análisis del riesgo de mercado

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

Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de **junio de 2026** ascienden a **MUF 146 aproximadamente**.

La cartera de BFC se compone de 148 contratos y su duración promedio es de **2,6 años**.



Análisis del riesgo de mercado

Inversión Parque Logístico Centro Norte

- **Desarrollo Construcción Nave 2:** La Nave 2 se encuentra con avance de construcción de 90 % y se espera entrega para fines de septiembre/principios de octubre. Algunos clientes que firmaron ya se encuentran habilitando espacio interior y colocando racks.
- **Desarrollo Obras Complementarias:** Las obras complementarias y urbanización se encuentran con el mismo avance total, la portería terminada, casino avanzado y urbanización de lo que se necesita para el funcionamiento de la Nave 2 listo.
- **Avance de arriendos:** de los de 38.888m² de la nave sólo quedan por colocarse aproximadamente 7.500m² que están en proceso de negociación con un cliente. El resto arrendado y empezaría a generar renta este año, por lo que para 2027 se espera la Nave 2 genere flujo a lo largo de todo el año.

Avance Parque Logístico Centro Norte



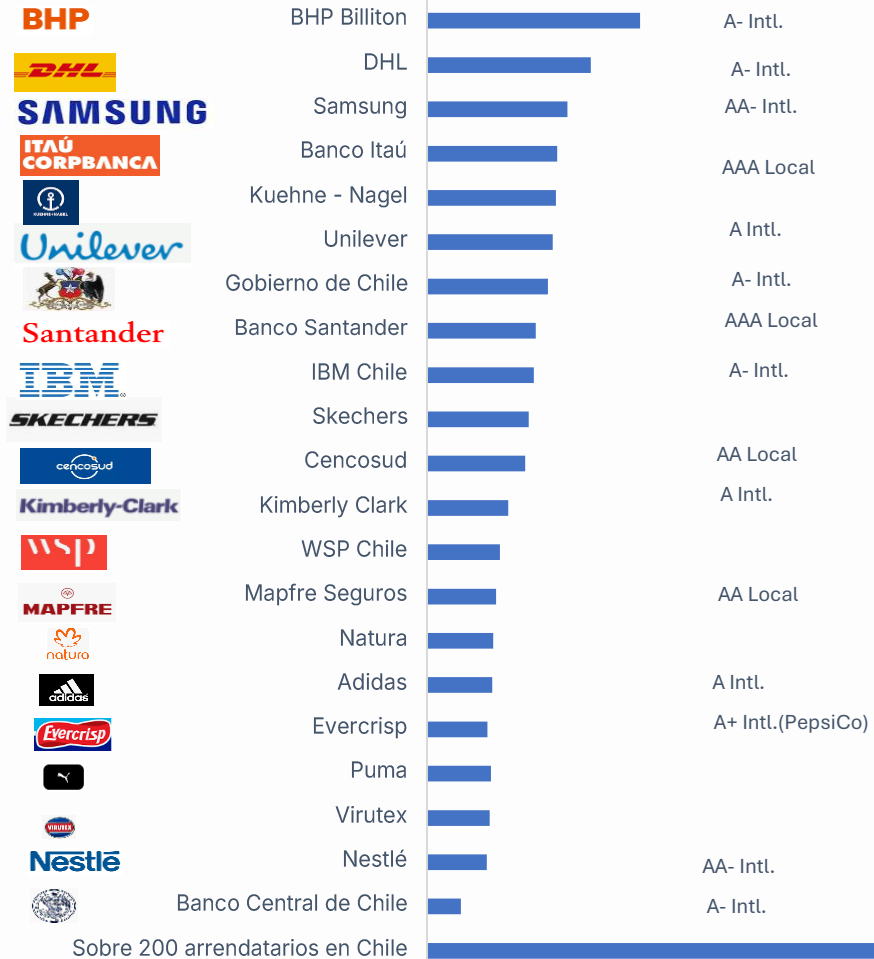
Análisis del riesgo de mercado

Inversión Parque Logístico Centro Norte



Análisis del riesgo de mercado

Diversificación de clientes



+200
Arrendatarios

+40%
Clasificación A- o superior

MUF 188
Renta proporcional mensual

*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp se indica clasificación de la matriz.

Análisis del riesgo de mercado

Primera etapa de tasaciones

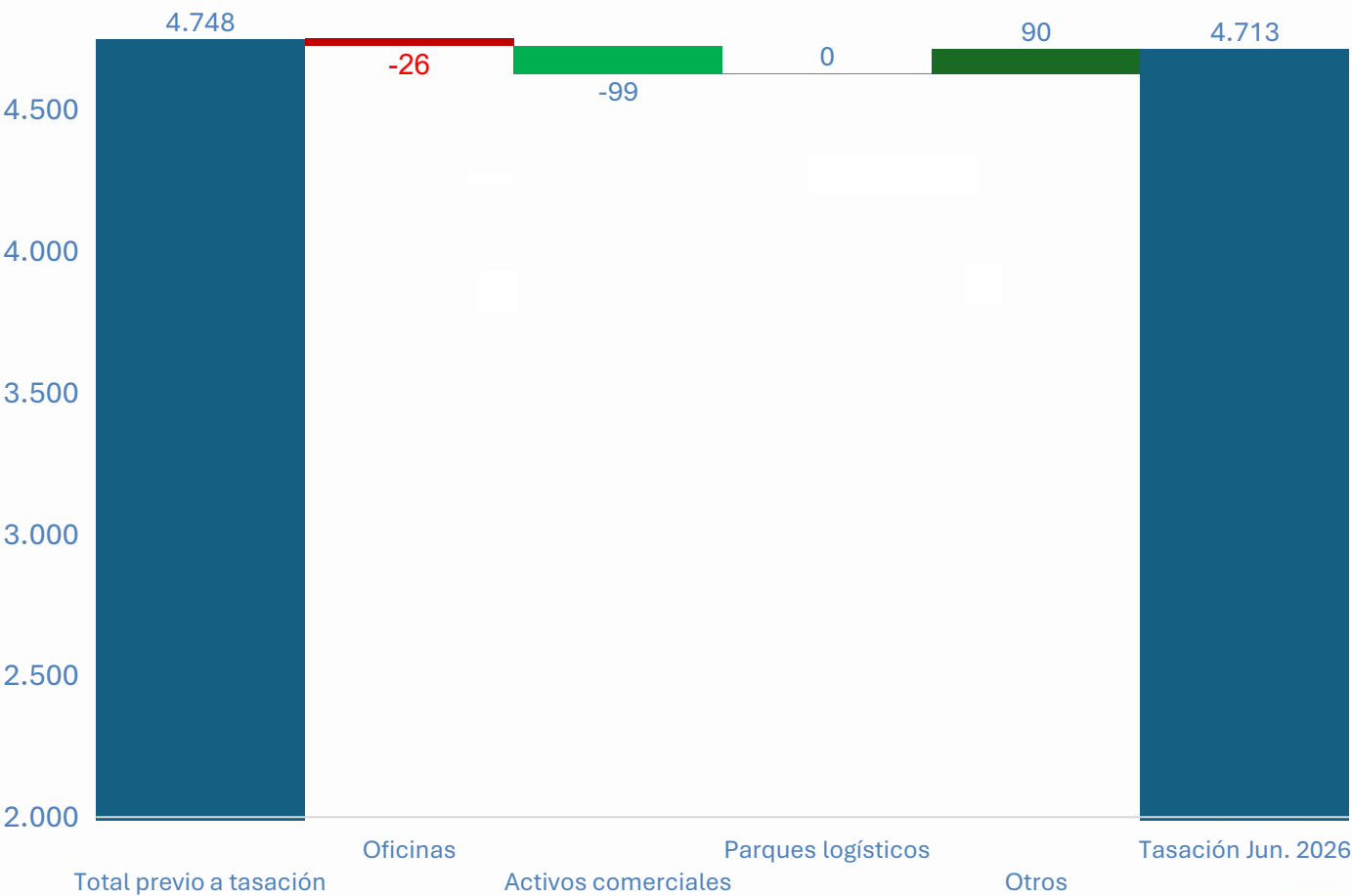
Para la publicación de la FECU correspondiente a junio se tasaron las propiedades de las filiales Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Magdalena SpA e Independencia Desarrollos Inmobiliarios SpA (filial de Descubrimiento y Plaza Constitución).

Los activos tasados corresponden al 15% de la cartera de propiedades en Chile, equivalente a aproximadamente MUF 32.402 al cierre del año 2025.

Al cierre de junio, las tasaciones reflejaron una desvalía neta de UF 35.287, equivalente a una caída de 0,74% respecto de la tasación anterior. La mayor parte de esta diferencia se explica por cambios de valor en algunos locales ubicados en el centro de Santiago.

ETAPA 1	Total Previo a retasación	Tasación Jun - 2026	UF/m² Jun - 2026	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	2.900.760	2.874.724	75,74	-26.036	-0,90%
Activos comerciales	1.534.066	1.434.977	61,13	-99.089	-6,46%
Parques logísticos	0	0	n/a	0	0,00%
Otros	313.077	402.915	n/a	89.838	28,70%
Total Etapa 1	4.747.903	4.712.616		-35.287	-0,74%

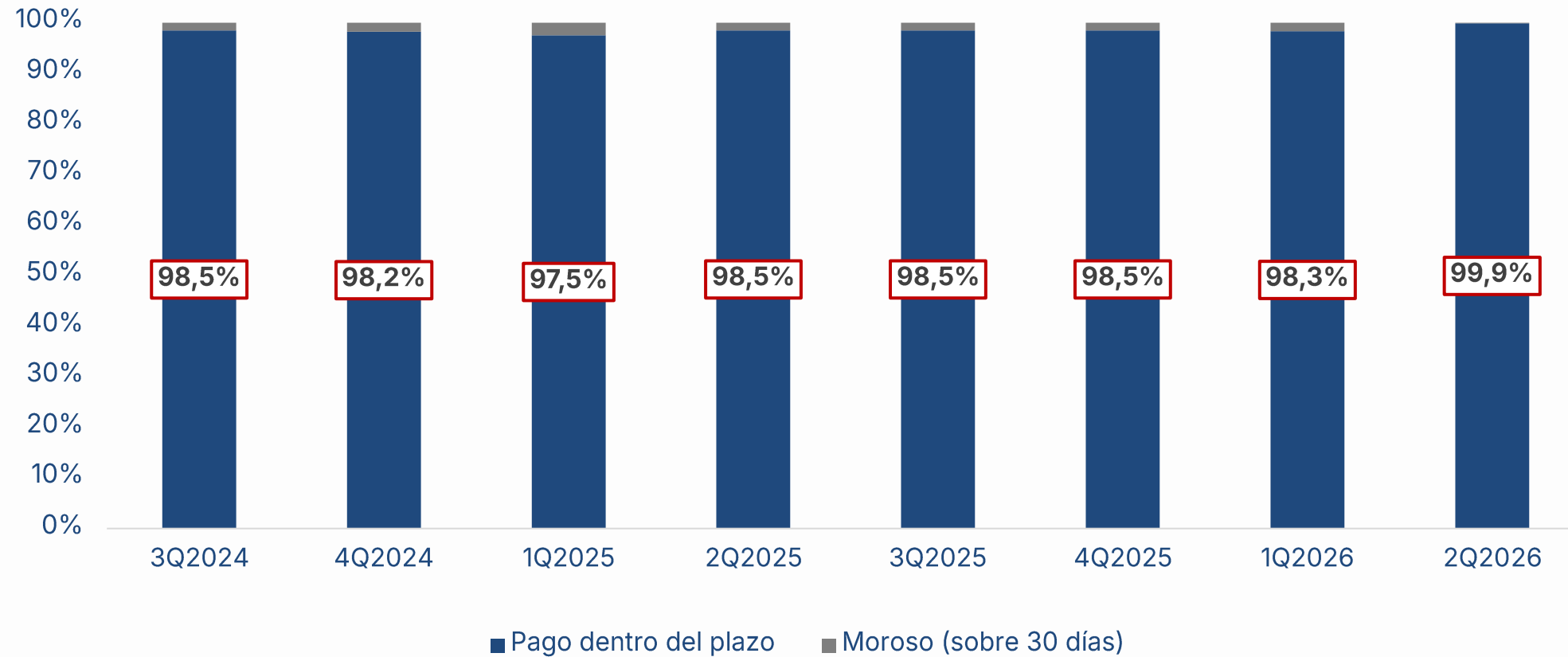
Evolución del valor de las propiedades tasadas en junio 2026 (miles de UF)



Análisis del riesgo de mercado

Recaudación de rentas

Cartera de Oficinas y Locales con gran comportamiento de pago

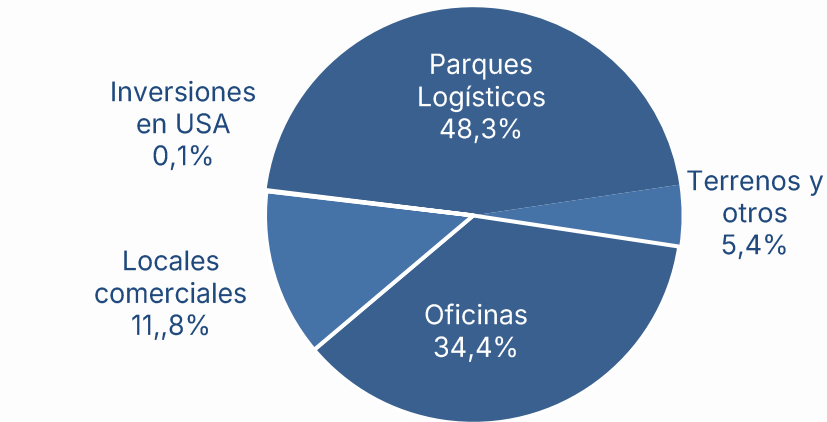


Para el cierre al 30 de junio de 2026 la morosidad para los últimos 12 meses de las oficinas y locales nacionales correspondía a 0,1% de las rentas netas de los últimos 12 meses. (*).

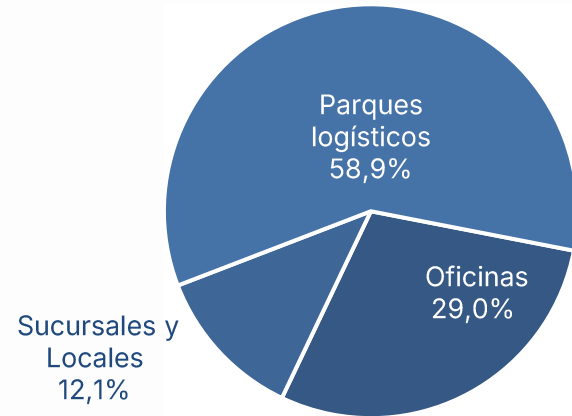
Análisis del riesgo de mercado

Diversificación por tipo de activo

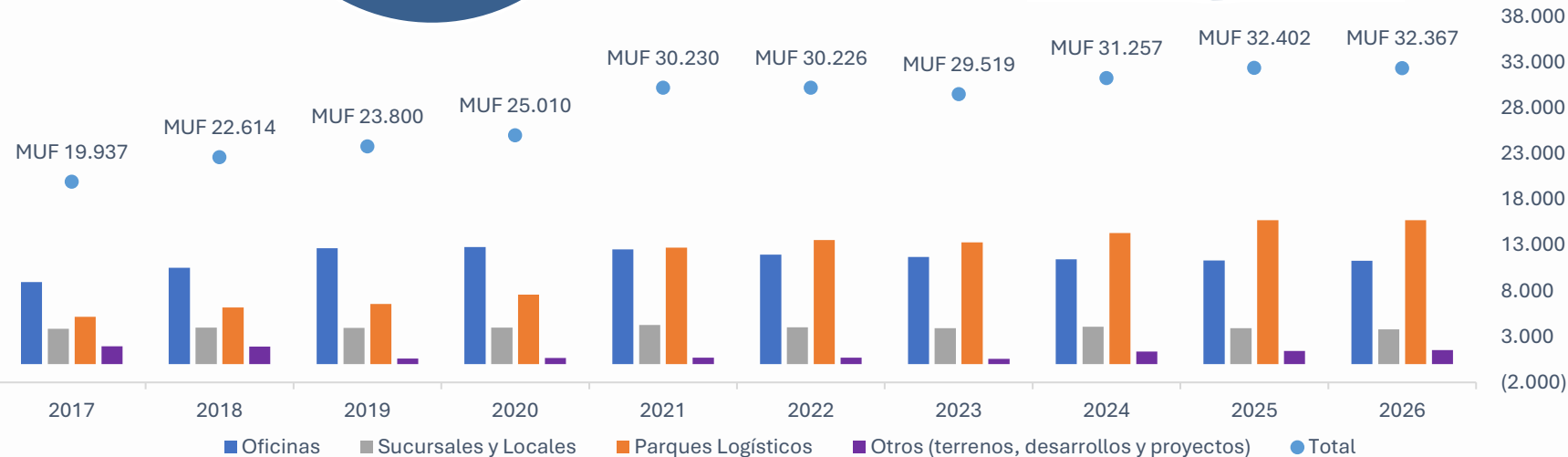
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



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

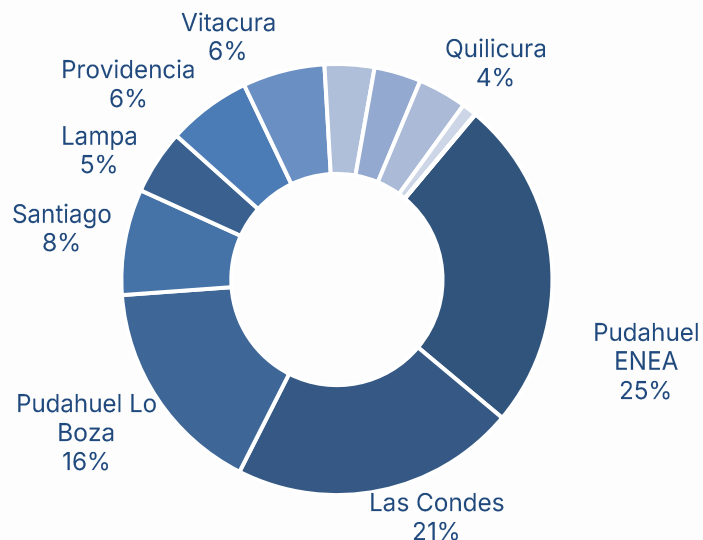


Luego de concretar el aumento de capital de BFC en 2021 los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70%. **Esta clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 4,4%⁽¹⁾, mientras que BFC cerró el mes de diciembre con un 0,0% de vacancia financiera.**

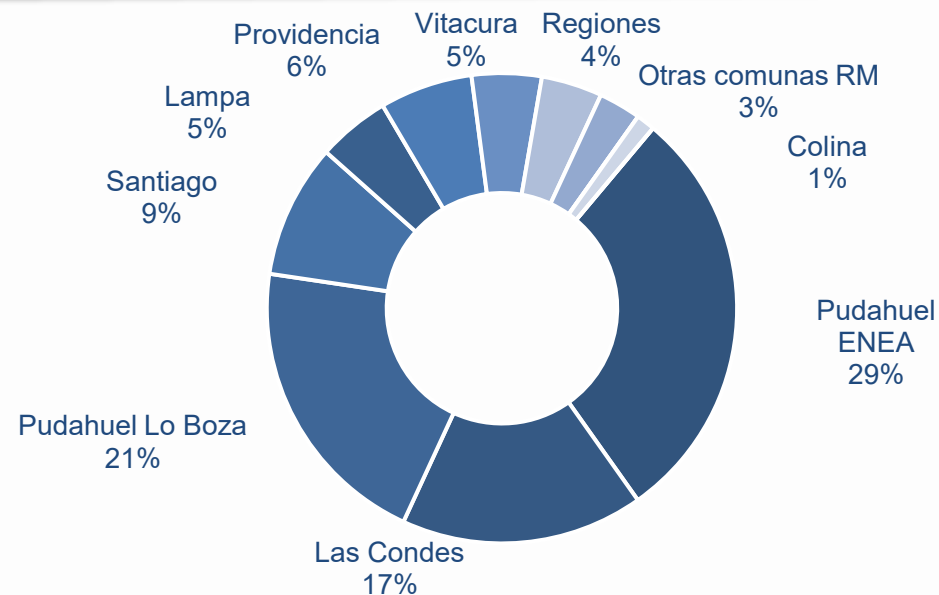
Análisis del riesgo de mercado

Distribución geográfica

Distribución geográfica por tasación de los activos - Cartera Total



Distribución geográfica por ingresos de los activos - Cartera Total



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

Como se observa en el gráfico, **un 41% del valor de la cartera se encuentra en la zona de Pudahuel (sectores de ENEA y Lo Boza)**, que corresponden a Parques Logísticos.

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

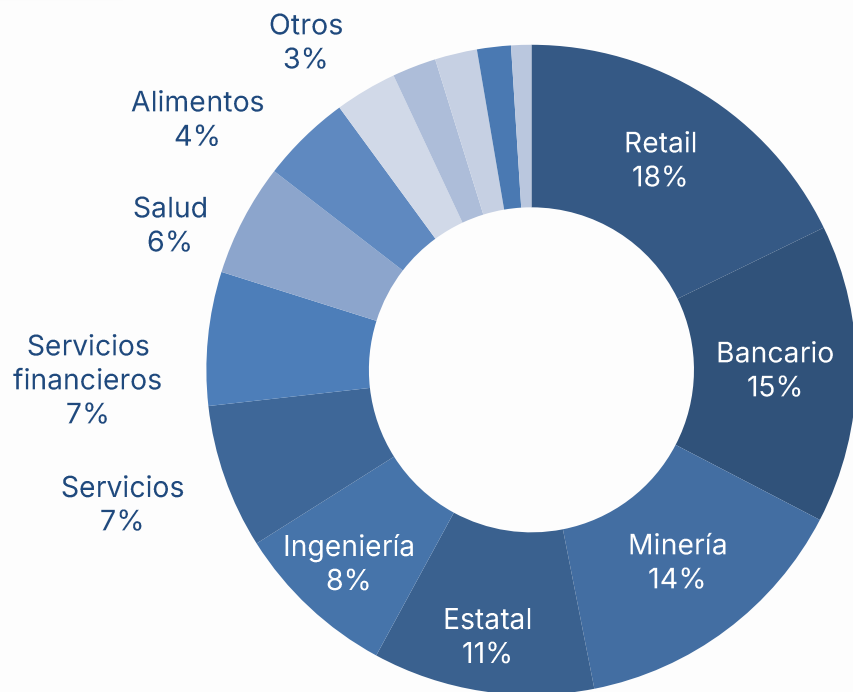
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

Análisis del riesgo de mercado

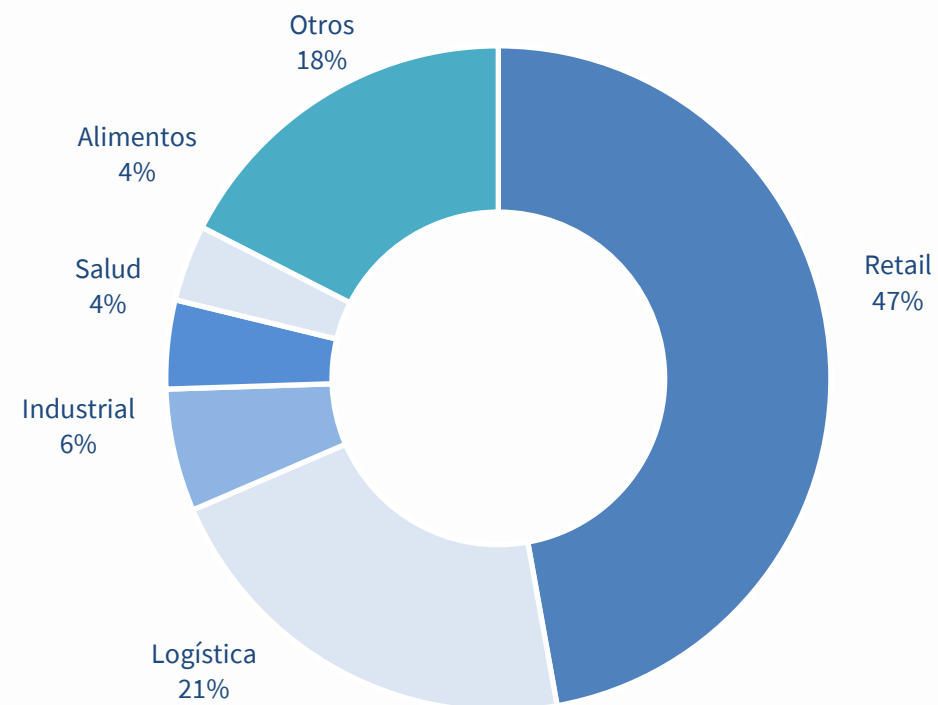
Diversificación por sector económico de arrendatarios

Criterio de renta

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

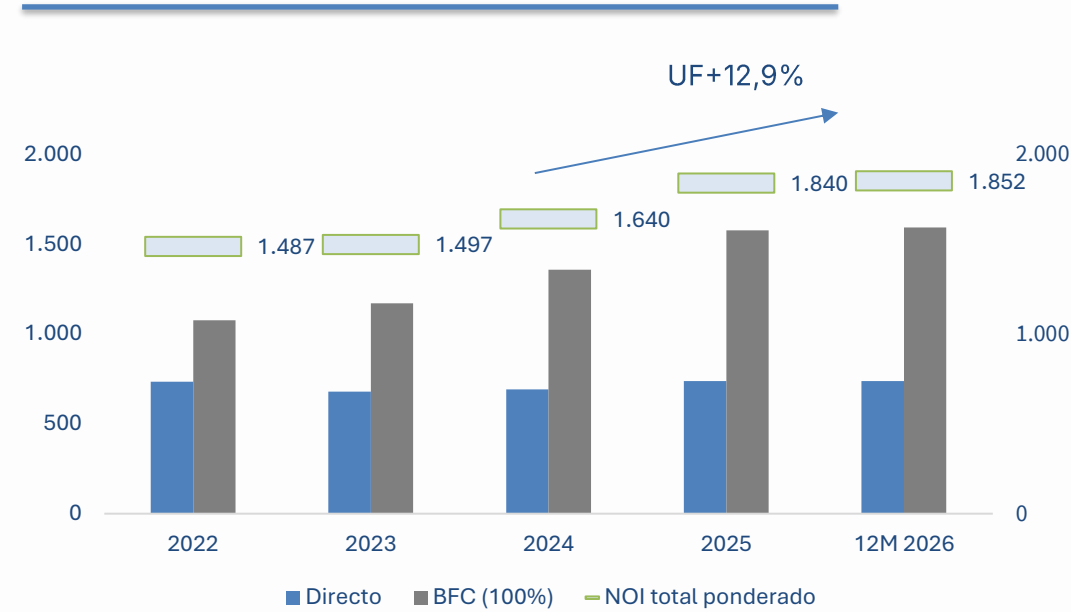


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

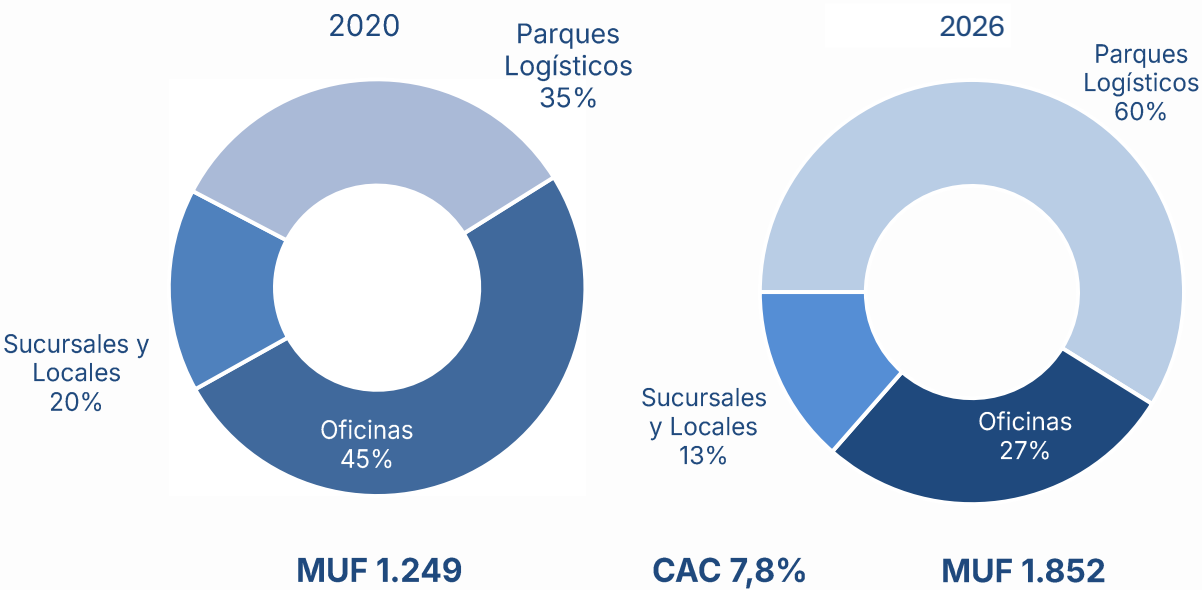
Análisis del riesgo de mercado

NOI cartera directa y BFC

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



Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 2020 – 2026



Entre los años 2022 y 2026, se puede observar un aumento en el NOI explicado parcialmente por la menor vacancia en las oficinas y los locales comerciales, además que durante el año 2023 se produjo la venta del centro de distribución de Laguna Sur (ocupado al 100%) y el aumento en las contribuciones y sobretasa, lo que se compensa con la crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años debido al aumento en los ingresos por renta de superficies que venían con rentas menores y el ingreso de nuevos m² arrendables. Desde diciembre del año 2024 se aprecia un aumento en el NOI que ha crecido en UF +12,9% (total ponderado).

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

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

Análisis del riesgo de mercado

Vacancia de la cartera nacional

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 2,0%** de las rentas **(3,4% al 31 de diciembre de 2025)**.

La vacancia financiera cae en los **activos de oficinas** de un **12,0%** al cierre de **diciembre de 2025** a un **7,9%** al cierre de **junio de 2026**.

La vacancia de los Parques Logísticos se mantiene en niveles muy bajos.

CARTERA	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	jun-26
Número de propiedades	82	81	81	80	81
Número de contratos	319	328	361	342	355
NOI UDM total	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641	MUF 1.851	MUF 1.852
NOI UDM Oficinas	MUF 449	MUF 450	MUF 466	MUF 502	MUF 512
Superficie	136.784	136.791	139.262	138.960	137.966
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,435	0,397	0,402	0,409	0,401
Renta UF / est, bod, hab	9.260	9.044	8.620	10.793	10.910
Vacancia física	22,9%	13,6%	13,8%	11,0%	7,6%
Vacancia financiera	22,1%	13,6%	14,1%	12,0%	7,9%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 216	MUF 211	MUF 225	MUF 234	MUF 226
Superficie total	52.290	52.255	48.135	47.890	45.171
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,454	0,464	0,459	0,448	0,462
Vacancia física	4,3%	2,2%	3,2%	3,7%	1,4%
Vacancia financiera	4,8%	2,0%	3,8%	4,0%	1,2%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 822	MUF 837	MUF 950	MUF 1.115	MUF 1.114
Superficie total	639.256	605.588	668.318	675.058	679.985
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,135	0,144	0,148	0,154	0,155
Vacancia física	0,0%	0,0%	0,8%	0,4%	0,4%
Vacancia financiera	0,0%	0,0%	0,5%	0,3%	0,0%
Total metros en Chile	828.330	794.634	855.715	861.908	863.122
Vacancia física	4,1%	2,5%	3,0%	2,3%	1,6%
Vacancia financiera	8,5%	4,7%	4,5%	3,4%	2,0%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	256.234 m²	256.234 m²	492.834 m²	490.051 m²	490.051 m²
Superficie en los EEUU	17.456 m²	17.456 m²	7.062 m²	7.062 m²	7.062 m²



Análisis del riesgo de mercado

Vacancia del mercado de oficinas

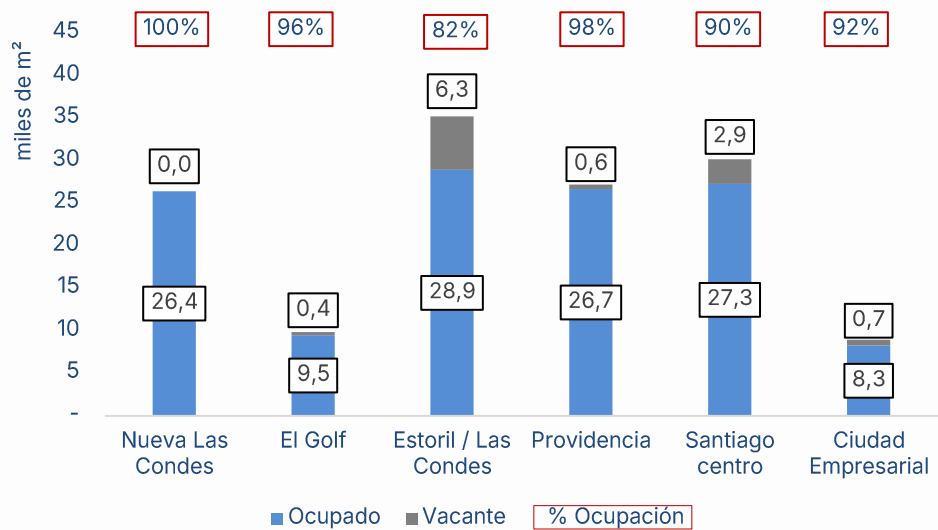
CBRE-JLL-COLLIERS-SARRA-GPS

Vacancia

Mercado	Oficinas A/A+		Oficinas B	
	Promedio	CFINRENTAS	Promedio	CFINRENTAS
Santiago Centro	14,2%	0,0%	12,7%	20,5%
Providencia	23,9%	7,7%	8,7%	0,0%
Vitacura	12,2%	N/A	8,8%	N/A
Eje Apoquindo	8,8%	N/A	2,3%	N/A
El Golf	5,3%	3,6%	3,7%	N/A
Nueva Las Condes	5,3%	0,0%	5,7%	N/A
Ciudad Empresarial	N.I.	N/A	6,5%	7,9%
San Damián	N.I.	16,8%	25,6%	0,0%

	Absorción Neta A + B	Vacancia A	Vacancia B	Vacancia A + B
Promedio	17.503	9,2%	8,4%	9,1%
CFINRENTAS	4.364	7,2%	8,5%	7,6%

Ocupación (m²) de las oficinas del Fondo Independencia Rentas por sectores de Santiago al cierre de junio de 2026



- CFINRENTAS representa 2,8% del inventario considerado.
- Sin nueva oferta en 2T 2026; el pipeline 2026-2029 sigue acotado y concentrado en Las Condes.
- Providencia A continúa ajustando vacancia; en Clase B el mercado sigue competitivo por precio.
- Rentas pedidas Clase A estables; Clase B con leve corrección / estabilidad según tasadores.
- La demanda privilegia oficinas habilitadas y formatos de 300–600 m².

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



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Análisis Razonado