

Memoria



2025



Pensar en el largo plazo  
es la mejor forma de  
**construir** el presente.



01

Carta de  
bienvenida

PROYECTO STRIP CENTER LA SERENA  
14 locales | 3.685 m<sup>2</sup> superficie total

# Estimados inversionistas y socios:

El año 2025 marcó un nuevo paso en la consolidación de Grupo IFB como un Real Estate Asset Manager, una plataforma de inversión inmobiliaria construida sobre disciplina, visión de largo plazo y excelencia operacional. En un contexto económico exigente para el sector, avanzamos con determinación, fortaleciendo nuestra operación, cumpliendo nuestros compromisos de rentabilidad y sentando bases aún más sólidas para el crecimiento futuro.

Desde nuestros inicios hemos tenido una convicción clara: los activos bien ubicados, gestionados con rigor y orientados a las necesidades reales de las personas, son los que generan valor sostenible en el tiempo. Esta filosofía ha guiado cada una de nuestras decisiones y hoy se refleja en un portafolio de activos comerciales resiliente, con flujos estables y una alta calidad de arrendatarios.

Durante 2025 profundizamos la profesionalización de nuestra plataforma, incorporando tecnología en todos nuestros procesos, fortaleciendo nuestros estándares de gobierno corporativo, compliance y gestión de riesgos, y avanzando decididamente en la digitalización y el uso de herramientas de análisis de datos e inteligencia artificial. Estos avances no solo elevan nuestra eficiencia operativa, sino que también nos permiten tomar mejores decisiones, anticiparnos a los ciclos y construir una organización preparada para escalar de manera responsable.

Nuestra plataforma Más Center se consolidó como el motor estratégico del Grupo y como un actor relevante en el desarrollo y operación de centros comerciales vecinales en Chile. A través de ella, continuamos desarrollando activos de cercanía que cumplen un rol esencial en la vida diaria de las comunidades, integrando comercio, servicios y logística urbana en ubicaciones estratégicas de alto valor.

El crecimiento estructural de supermercados, farmacias y servicios esenciales ha reforzado la demanda por este tipo de activos, validando nuestro enfoque y fortaleciendo el desempeño del portafolio. En este contexto, estructuramos nuevos proyectos que iniciarán su ejecución entre 2026 y 2028, con siete centros comprometidos y un pipeline robusto que nos permitirá seguir expandiendo nuestra presencia en la Región Metropolitana como en distintas regiones del país.

Hoy administramos más de 30 centros comerciales vecinales, que en conjunto superan los 250.000 m<sup>2</sup> y albergan más de 400 locales, complementados por inversiones diversificadas en Chile y Estados Unidos en los segmentos residencial, de oficinas e industrial. Esta escala, junto con una gestión activa y profesional propia de un Real Estate Asset Manager, nos posiciona como una plataforma sólida, preparada para capturar oportunidades en distintos ciclos de mercado.

Pero más allá de los números y los metros cuadrados, el verdadero valor de Grupo IFB está en su cultura: una cultura de responsabilidad, disciplina financiera, cercanía

con los territorios donde operamos y compromiso permanente con la mejora continua. Es esta forma de trabajar la que nos ha permitido crecer de manera consistente y construir relaciones de largo plazo con inversionistas, socios y arrendatarios.

Miramos los próximos años con optimismo y convicción. Contamos con una cartera atractiva de proyectos, una base robusta de activos en operación y una estrategia clara orientada a generar valor sostenible en el tiempo. Seguiremos desarrollando productos de inversión sólidos, respaldados por activos de alta calidad y gestionados bajo estándares de excelencia a través de nuestra plataforma Más Center.

Agradezco profundamente la confianza de quienes nos han acompañado en este camino: nuestros inversionistas, colaboradores, socios estratégicos y arrendatarios. Su compromiso es el motor que nos impulsa a seguir construyendo una plataforma cada vez más sofisticada, resiliente y preparada para el futuro.

Esta Memoria 2025 refleja no solo los avances del año, sino también la convicción con la que proyectamos el crecimiento de Grupo IFB en el largo plazo.

---

“Miramos los próximos años con optimismo y convicción. Contamos con una cartera atractiva de proyectos, una base robusta de activos en operación y una estrategia clara orientada a generar valor sostenible en el tiempo”.

---

NICOLÁS BARROS  
Socio Fundador y Director Ejecutivo  
Grupo IFB

# 02

## Cómo creamos valor



### ➤ Misión

Buscamos alternativas atractivas y rentables para co-invertir junto a nuestros clientes en diferentes activos de la industria inmobiliaria, apoyados por un equipo experto, cercano e innovador y una administración de excelencia.

### ➤ Visión

Ser líderes en detectar oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario. Estar en constante búsqueda de nuevas tendencias, mejoras tecnológicas e innovaciones que impacten en el desarrollo, la comunidad y entornos en los que estamos presentes.

### ➤ Valores

Nuestros valores nos mueven y guían, reflejan nuestro pensamiento, conducta y forma de actuar, y así lo demostramos a nuestros inversionistas, colaboradores y comunidades en las que estamos presentes.

#### CONFIANZA

Construimos relaciones de largo plazo con nuestros inversionistas.

#### EXCELENCIA OPERACIONAL

Buscamos siempre hacer un buen trabajo y con un sello de calidad. Disponemos de tecnologías que nos ayudan a mejorar nuestros servicios y de modelos operacionales eficientes que nos permiten un correcto desempeño.

#### INNOVACIÓN

Buscamos permanentemente nuevas tendencias, mejoras tecnológicas e innovaciones.

#### COMPROMISO

Somos responsables en todos nuestros proyectos, haciéndonos cargo de lo que hacemos y los impactos que generamos en el presente y futuro. Nos preocupamos por el entorno, la protección del medioambiente y las comunidades que nos rodean.

## 03

## Grupo IFB en una mirada



**PROYECTO STRIP CENTER BUIN**  
10 locales  
2.383 m2 superficie total

# Nuestra historia

Nacimos el año 2007 con el objetivo de asesorar y desarrollar nuevas alternativas en renta y desarrollo inmobiliario para inversionistas privados. Con el fin de profesionalizar la industria creamos un equipo especialista en detectar oportunidades inmobiliarias, las cuales se administran y operan en forma directa, permitiendo así una excelente gestión y una mayor cercanía en la evolución de estos negocios.

El año 2013, como parte de nuestro crecimiento y con el propósito de entregar una solución focalizada e integral, nace la filial Más Center, empresa especialista en la administración y operación de centros comerciales vecinales o strip centers. Hoy, nos posicionamos como una de las administradoras más grandes de strip centers del país, teniendo bajo nuestra responsabilidad proyectos a lo largo de todo Chile y parte de Estados Unidos.

A finales del año 2018, con el fin de generar nuevos negocios y ampliar los horizontes, Grupo IFB dio sus primeros pasos de internacionalización en Estados Unidos. La primera inversión fue un strip center en Colorado y varios stand alone en Florida y otros Estados. Luego, durante

el año 2021, realizamos alianza con la empresa norteamericana Respark, experta en inversiones inmobiliarias residenciales en EE.UU., con los cuales ya hemos invertido en 3 proyectos de renta residencial funcionando con un total de 600 unidades habitacionales en Houston, Tampa y Miami.

Hoy, Más Center nos posiciona como uno de los líderes del mercado inmobiliario, contando con una variada clase de activos. Contamos con alrededor de 250.000 m<sup>2</sup> comerciales en inversiones en Chile y Estados Unidos, distribuidos principalmente en más de 30 centros comerciales vecinales, locales comerciales, centros de bodega, edificios de oficinas y residenciales.



## Pablo Fleischmann

SOCIO Y DIRECTOR EJECUTIVO

Previo a su ingreso a Grupo IFB, se desempeñó como Associate del equipo de Finanzas Corporativas de Banchile Citi, trabajando en la originación y ejecución de asesorías estratégicas en M&A, IPO's, colocaciones de bonos, reestructuraciones de deuda, licitaciones y valuaciones de activos. Anteriormente, fue asociado en Penta Capital de Riesgo, Fondo de Private Equity del Grupo Penta, del cual tuvo a su cargo la compra de diferentes empresas, destacándose Plásticos Burgos, Pet Peking y PH Glass. Es Ingeniero Comercial y Magíster en Finanzas de la Universidad Adolfo Ibáñez.



## Nicolás Barros

SOCIO Y DIRECTOR EJECUTIVO

Previo a su ingreso a Grupo IFB, se desempeñó como Gerente de Inversiones del área inmobiliaria de Capital Advisors. Fue encargado de la creación, levantamiento de capital e inversión de sus tres primeros Fondos Inmobiliarios; Fondo I, enfocado a renta y desarrollo de edificios de oficinas, locales comerciales y bodegas; Fondo Hotelero, compra cadena Hoteles Atton; Fondo Renta Comercial, compra centros comerciales Grupo Patio. Fue miembro del Comité de Desarrollo de Hoteles Atton en conjunto con el Directorio, liderando la búsqueda de proyectos en Chile, Perú, Colombia y USA. Es Ingeniero Civil Industrial de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

# 04

## Nuestro equipo



PROYECTO STRIP CENTER PIRQUE NOGALES PONIENTE  
16 locales | 4.481 m<sup>2</sup> superficie total

# Compromiso con el bienestar de nuestros colaboradores

En Grupo IFB creemos firmemente que todos los grandes logros que hemos alcanzado durante estos 19 años de operación, se deben principalmente al tremendo equipo humano que hemos conformado. Profesionalismo, compromiso y experiencia son un sello distintivo de nuestro equipo que nos ha permitido alcanzar exitosamente nuestros propósitos. Por esta razón, que hemos implementado una política integral, que busca potenciar el buen clima laboral, una cultura de trabajo colaborativo e inclusivo, el desarrollo profesional y la conciliación de la vida laboral, familiar y personal. Esta política se basa en los siguientes aspectos y actividades:

### ➤ MODELO HÍBRIDO DE TRABAJO

Implementamos un sistema de trabajo híbrido, capaz de combinar de la mejor manera la flexibilidad del teletrabajo con el necesario contacto interpersonal. Cada equipo define en conjunto las funciones que pueden realizarse

en forma remota y aquellas que requieren presencialidad, poniendo como prioridad la eficiencia en el trabajo.

### ➤ EQUIDAD DE GÉNERO

La igualdad de género es una materia importante por la que hemos trabajado arduamente en los últimos años. Valoramos la diversidad y somos conscientes del beneficio que trae para los equipos, contribuyendo a la creatividad, innovación y ambiente laboral. Un claro ejemplo de ello, es que hoy tenemos un 50% de participación femenina en la empresa, producto de una cultura inclusiva que además se refleja en cargos de liderazgos.

#### ➤ CLIMA LABORAL

Un buen ambiente laboral es fundamental para nuestro éxito. Es por esto, que pusimos énfasis en todas las fechas de celebración comunitaria importantes, buscando así mantener la cercanía y el compartir como equipo. Dentro de estas se destaca la realización de diferentes actividades para celebrar Fiestas Patrias, Navidad y celebraciones de fin de año.

#### ➤ DESAYUNOS IFB

Creemos que un buen ambiente de trabajo requiere de instancias de conversación y distensión. Establecimos como iniciativa realizar una vez al mes un desayuno junto a todo el equipo de IFB, con el fin de contar con un espacio de relajación y cercanía.

#### ➤ FOMENTO DE HÁBITOS SALUDABLES

Reconocemos que la salud y el bienestar de nuestros colaboradores no sólo contribuyen a su satisfacción personal, sino que también inciden directamente en su desempeño laboral y compromiso con la empresa. Para respaldar estos principios, hemos implementado iniciativas concretas, como la introducción de colaciones saludables, fruta fresca por la mañana, convenio con gimnasio, etc. Estas iniciativas no sólo refuerzan nuestra responsabilidad social corporativa, sino que también han generado un impacto positivo en nuestra comunidad laboral.

#### ➤ VACUNA CONTRA LA INFLUENZA

Ofrecemos la opción de esta vacuna completamente gratuita, asegurando que nuestros trabajadores tengan acceso a una medida preventiva que les permita mantenerse saludables durante la temporada de mayor riesgo.

#### ➤ AGUINALDO EN FIESTAS PATRIAS Y NAVIDAD

#### ➤ JORNADA FLEXIBLE LOS VIERNES

Hemos implementado la iniciativa de jornada flexible los días viernes permitiendo que nuestro equipo disfrute de un fin de semana extendido. Esta medida no sólo contribuye al equilibrio entre la vida laboral y personal, sino que también promueve una mayor satisfacción y motivación dentro de la organización.

#### ➤ CANALES DE COMUNICACIÓN

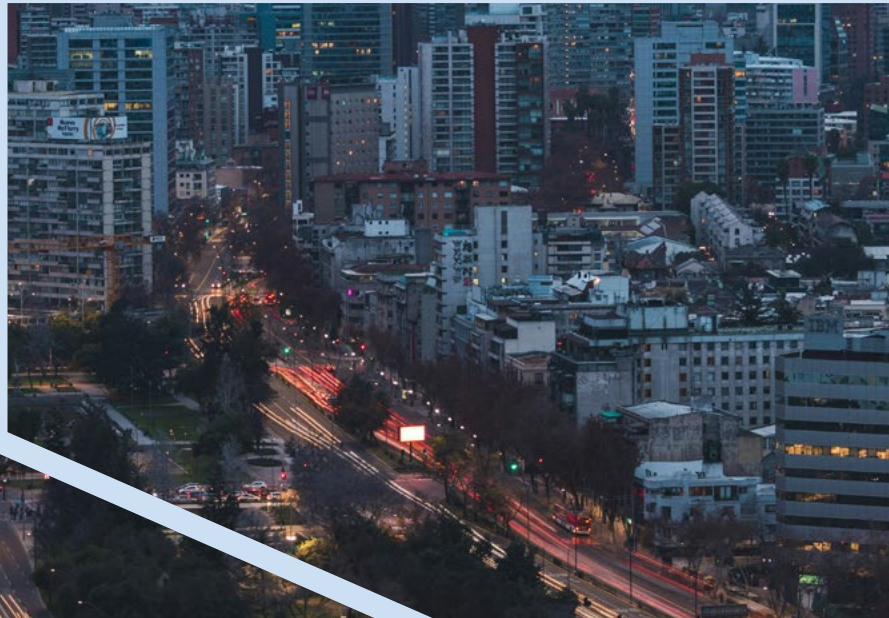
Contamos con una política de puertas abiertas y de cercanía con la gerencia. Es por esto, que establecimos reuniones semanales con todas las jefaturas para alinearnos como empresa y para mantenernos informados del quehacer de todas las áreas de trabajo.



Nuestra cultura organizacional se construye sobre la **colaboración**, el **respeto** y la **búsqueda** permanente de la excelencia, generando un entorno donde las personas pueden desarrollar plenamente su potencial.

## 05

## Divisiones de negocios



Contamos con las siguientes cuatro divisiones de negocios:

### ↗ IFB Inversiones

Administramos Fondos de Inversión Inmobiliarios Privados. Contamos con 250.000 m<sup>2</sup> comerciales en activos de inversión en Chile y Estados Unidos, distribuidos en más de 45 activos enfocados en centros comerciales vecinales, edificios residenciales, oficinas y bodegaje industrial. Nuestro equipo experto en detectar oportunidades de inversión y desarrollo inmobiliario invierte junto a nuestros clientes a través de 21 Fondos de Inversión Privados.

### ↗ IFB USA

Invertimos en activos inmobiliarios en Estados Unidos. Hoy contamos con diferentes proyectos de renta comercial y residencial, estos últimos son administrados por nuestro socio estratégico Respark, que posee una vasta experiencia operacional, comercial y financiera. Estas inversiones están basadas bajo la estrategia de core plus y value add.

### ↗ Más Center

Administramos y operamos diferentes activos de renta inmobiliaria, con especial énfasis en centros comerciales vecinales. Somos una de las empresas líderes en el mercado. Contamos con más de 30 centros comerciales vecinales a lo largo del país, formados por un total de más de 400 tiendas, entregando una solución integral a propietarios, arrendatarios y clientes.

### ↗ IFB Inmobiliaria

Desarrollamos proyectos inmobiliarios en los segmentos de renta residencial, comercial, industrial, oficinas y parcelación. Contamos con todo el conocimiento para poder desarrollar los diferentes proyectos en sus distintas etapas: desarrollo, gestión y operación, de manera de hacernos cargo del proceso completo de cada inversión.

## 06 Nuestra historia y consolidación

# 2007

Nace Grupo IFB, dando inicio a un proyecto orientado al desarrollo, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

### '10

Se realiza la primera gran inversión a través de la adquisición de los activos inmobiliarios de la empresa GMO, formados por su edificio corporativo y portafolio de locales.

### '11

Se crea la Administradora de Fondos de Inversión Privada IFB Inversiones.

Adquisición del primer strip center en Ciudad Empresarial y un portafolio de oficinas en Nueva Las Condes, El Golf y Providencia, a través de Fondos de Inversión Privados.

### '13

Compra de portafolio de strip centers a la desarrolladora Inversiones Urbanas del Grupo Cruz Verde.

Nace Más Center, operadora de centros comerciales vecinales e IFB Inmobiliaria.

### '14

Adquisición de un nuevo portafolio de strip centers y placas comerciales desarrollados por Besalco, Paz, Inversiones Urbanas, entre otros.

Se crea Fondo de Desarrollo Residencial invirtiendo en proyectos de inmobiliarias como García Bruce, Santa Fe, entre otras.

### '15

Se crea un nuevo Fondo de Inversión de Renta y se adquiere edificio corporativo de Isapre Cruz Blanca.

Se crea Fondo de Capital Preferente en conjunto con HMC Capital.

### '16

Se desarrolla edificio residencial de 150 unidades de departamentos en Santiago Centro.

Más Center se consolida como una de las principales operadoras de centros comerciales vecinales a nivel nacional.

**'18**

IFB USA compra sus primeros activos de renta comercial en Estados Unidos, formados por un strip center y locales comerciales stand-alone.

**'19**

Se crea un nuevo Fondo de Inversión de Renta Industrial y adquiere bodegas corporativas de la empresa Cosmoplas.

**'20**

Se compra activo inmobiliario de 200 hectáreas en la comuna de Padre Hurtado y comienza la urbanización y venta de parcelas de 5.000 m<sup>2</sup>.

Adquisición de segundo centro de bodegas en Valle Grande.

**'21**

Adquisición de tres activos residenciales junto a Respark en Estados Unidos, forman un portafolio de más de 600 unidades habitacionales.

Adquisición de 4 strip centers: Las Condes, Lo Barnechea, Pirque y San Vicente.

**'22**

Ampliación de 2 strip centers: Pirque y Padre Hurtado

Compra de activo inmobiliario de 250 hectáreas en la comuna de Padre Hurtado y comienza la urbanización y venta de parcelas de 5.000 m<sup>2</sup>.

**'23**

Adquisición de nuevo strip center ubicado en la zona sur de la Región Metropolitana.

Adquisición del tercer centro de bodegas en la Región Metropolitana.

Apertura de segunda etapa de strip center en Pirque.

Inicio de tercera etapa de strip center en Pirque.

**'24**

Concreción de cuatro nuevos desarrollos en formato strip center, ubicados en las comunas de Pirque, Buin y dos en Colina.

# 2025

Concreción de tres nuevos desarrollos en formato strip center, ubicados en las ciudades de Rancagua, La Serena y Santa Cruz.

07 IFB en cifras

19 Años de experiencia en la industria inmobiliaria

21 Fondos de inversión

+30 Centros comerciales vecinales

+30.000m<sup>2</sup> De centros de bodegaje industriales

7 Desarrollos comerciales en formato strip center

49 Activos en Chile y Estados Unidos

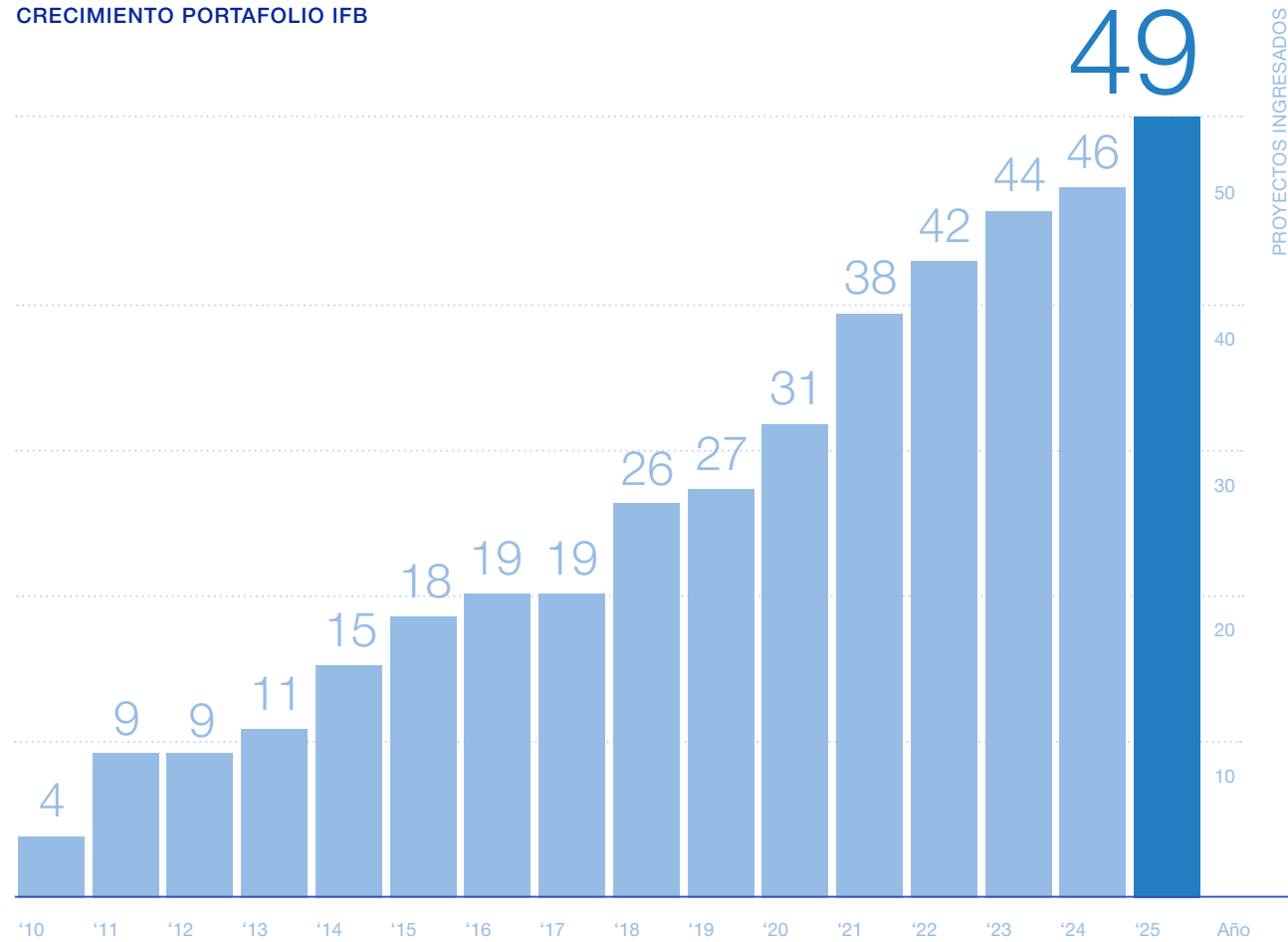
250.000m<sup>2</sup> Comerciales en inversiones en Chile y Estados Unidos

68.399m<sup>2</sup> De edificios residenciales

40.000m<sup>2</sup> Edificios corporativos y oficinas

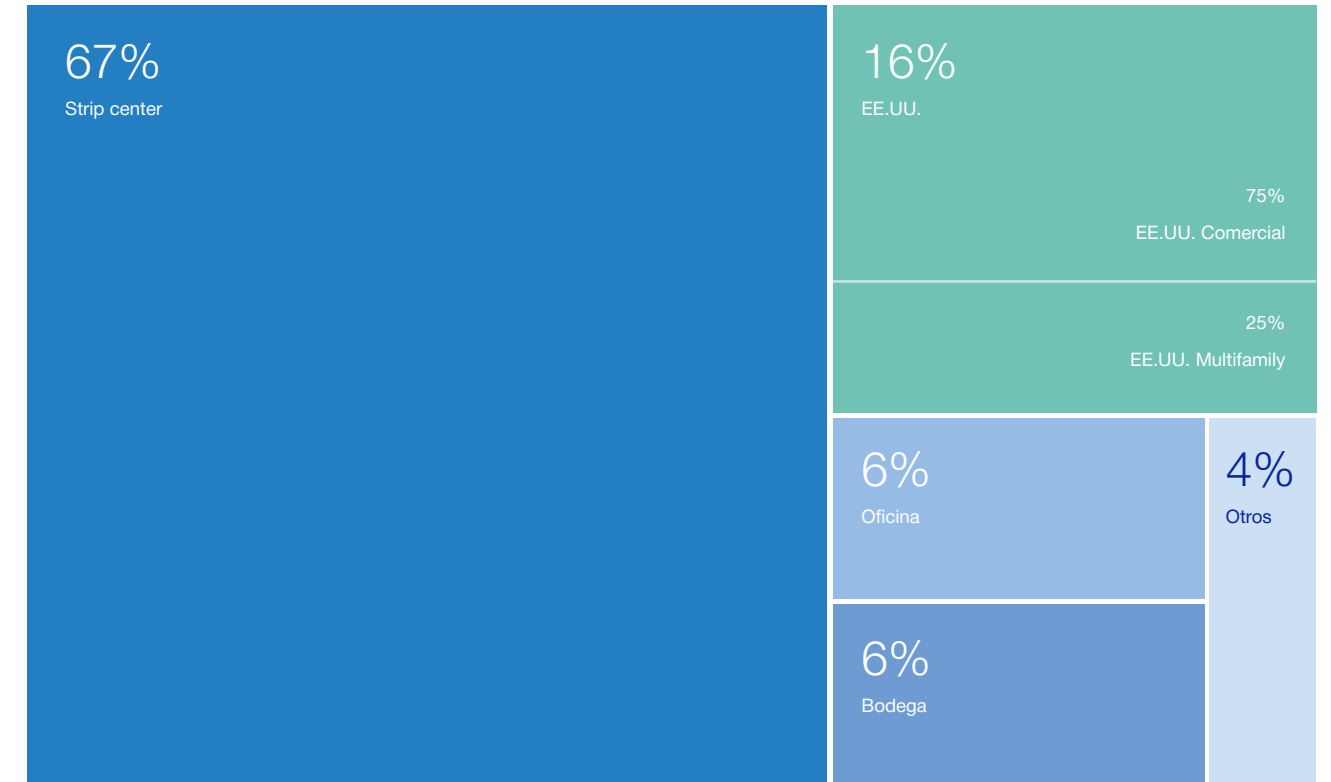
# 08 Resultados clave 2025

CRECIMIENTO PORTAFOLIO IFB

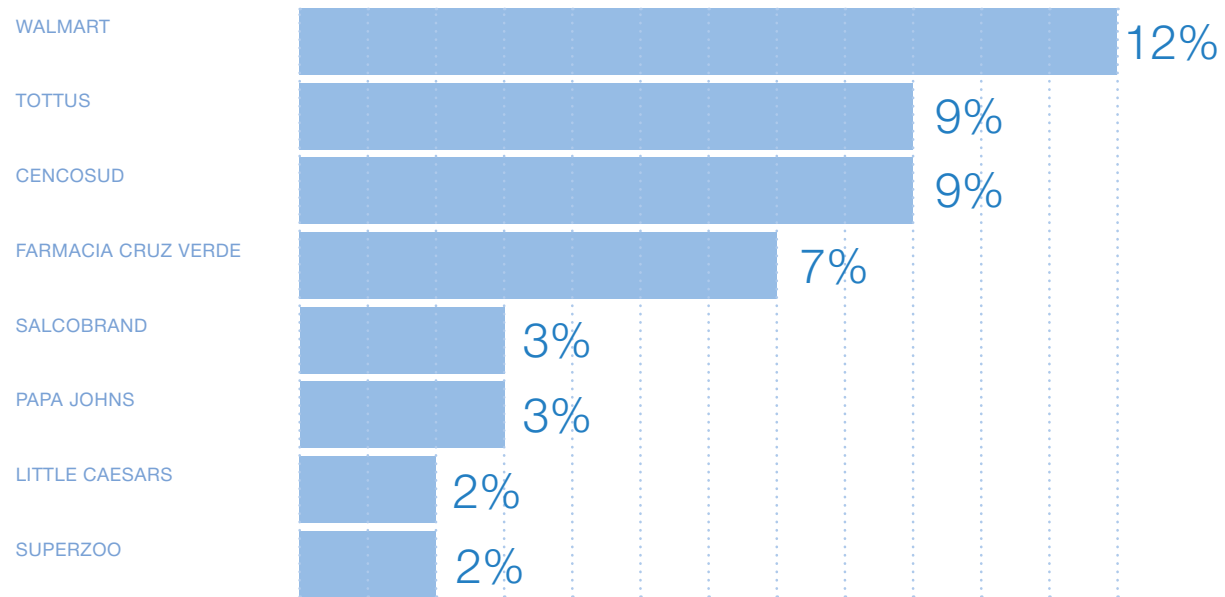


COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO

49 activos



**PRINCIPALES ARRENDATARIOS**

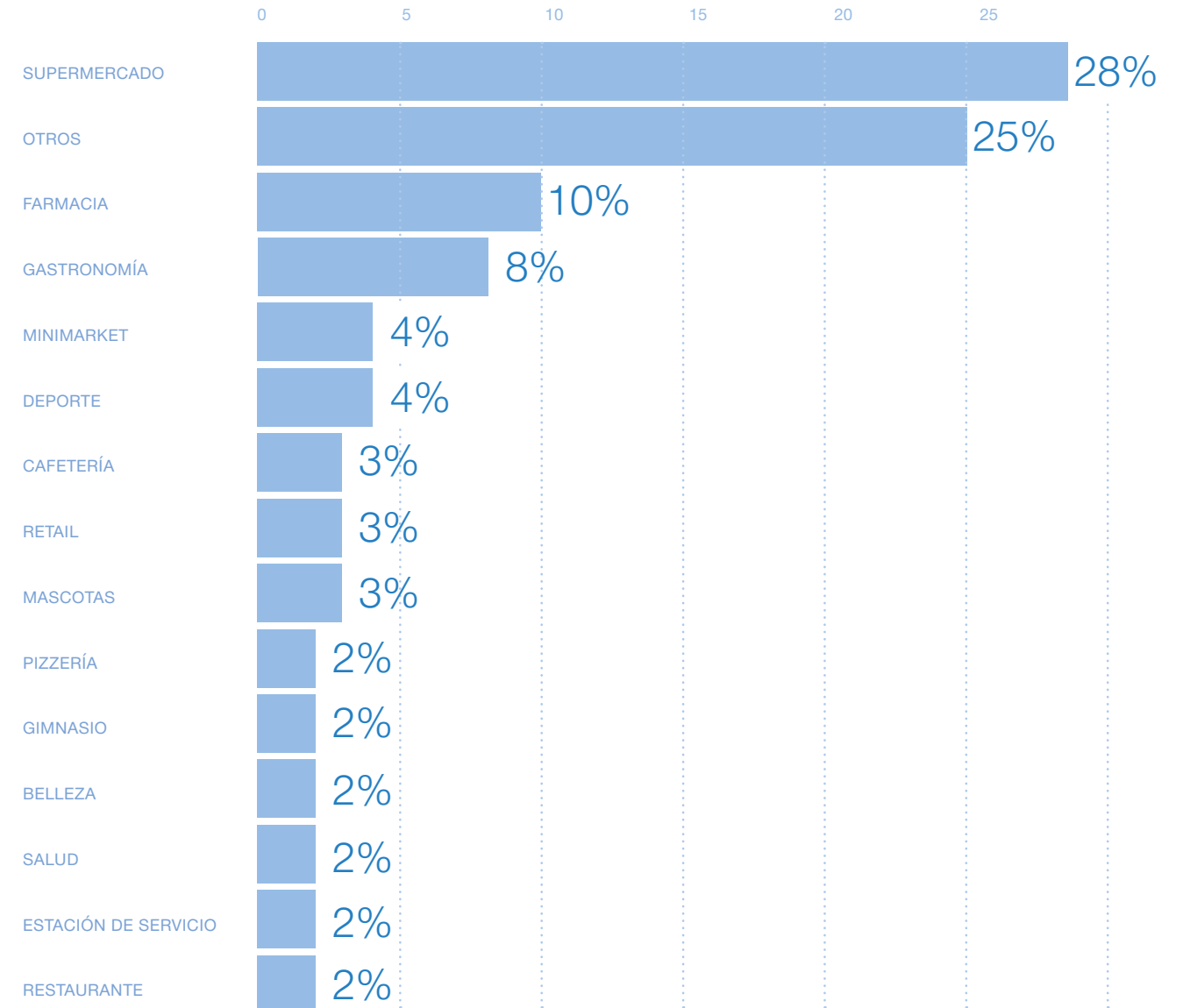


**COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO**

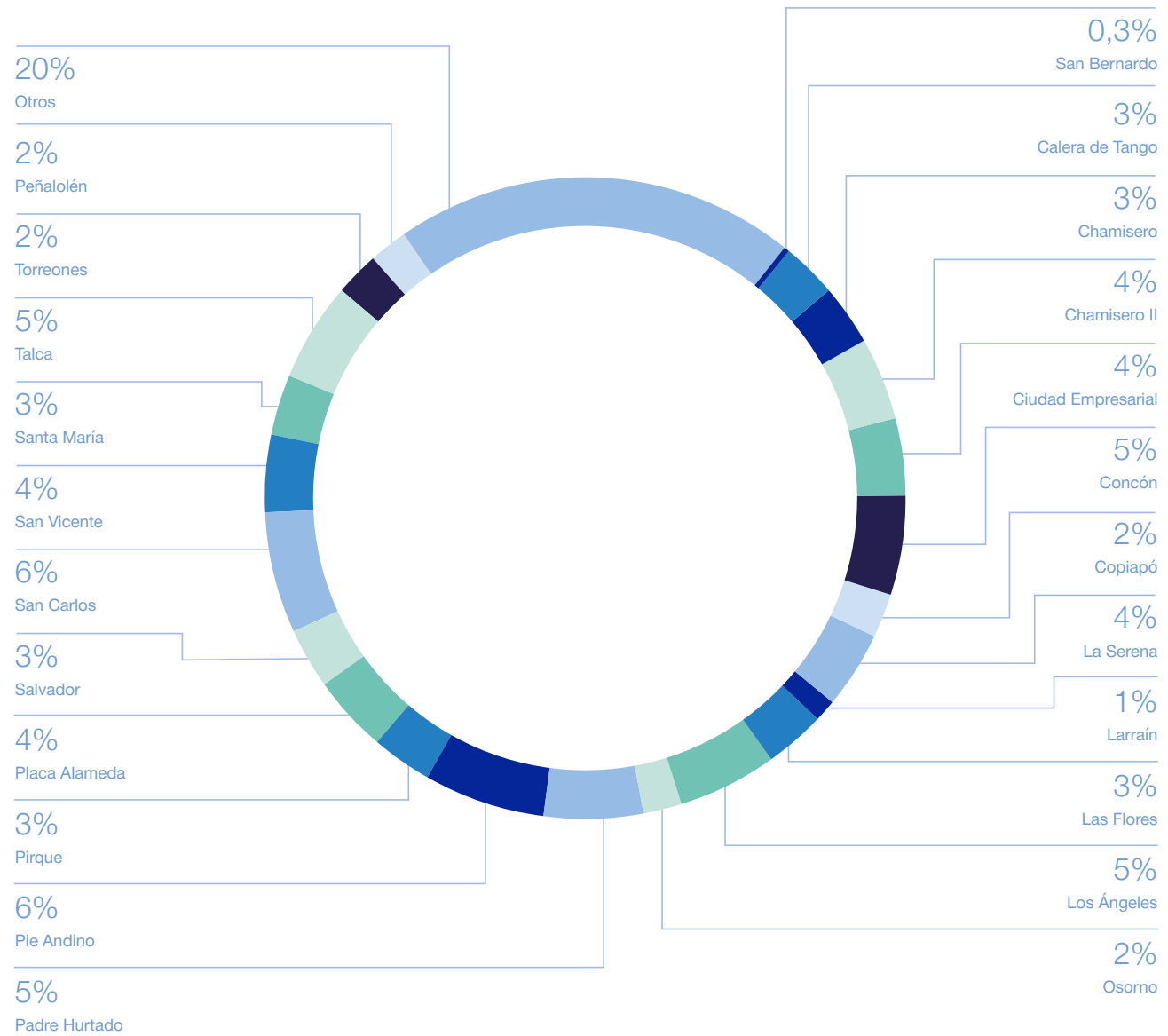
+400 Arrendatarios



**COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD DEL ARRENDATARIO**

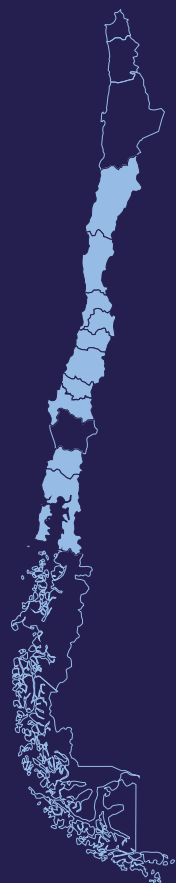


DIVERSIFICACIÓN DE PORTAFOLIO



# 09 Nuestros principales activos

## CHILE



**+30** Strip centers

### REGIÓN METROPOLITANA

- Lo Barnechea
- Las Condes
- Colina
- Estación Central
- Padre Hurtado
- Pirque
- Huechuraba
- Peñalolén
- Ñuñoa
- La Reina
- Vitacura
- Calera de Tango

### REGIONES

- Copiapó
- La Serena
- Los Ángeles
- Talca
- Osorno
- Concepción
- Concón
- San Vicente

**↗9** Stand – Alone

### Región Metropolitana

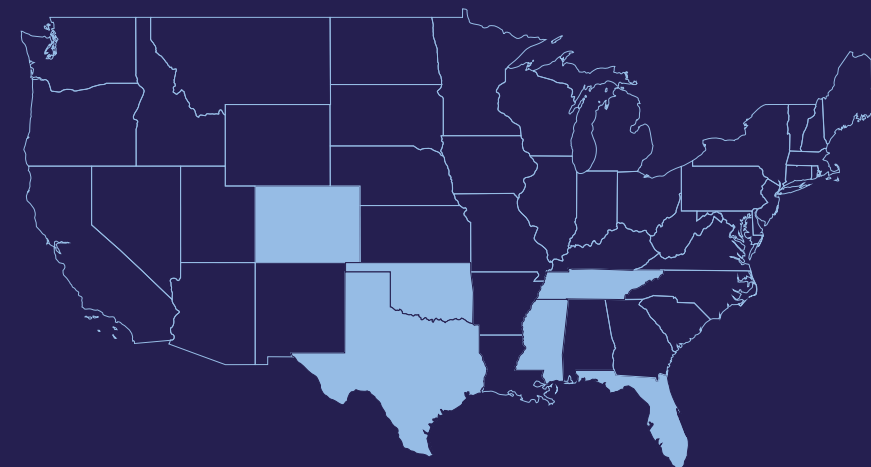
**↗3** Centros de bodegaje

- Valle Grande
- Noviciado
- Quilicura

**↗4** Edificios y oficinas

- El Golf
- Nueva Las Condes
- Providencia
- Ciudad Empresarial

## EE.UU



**↗3** Edificios residenciales

- Wildwood Forest (Houston)
- Bungalow Oaks (Tampa)
- Wynwood Bay (Miami)

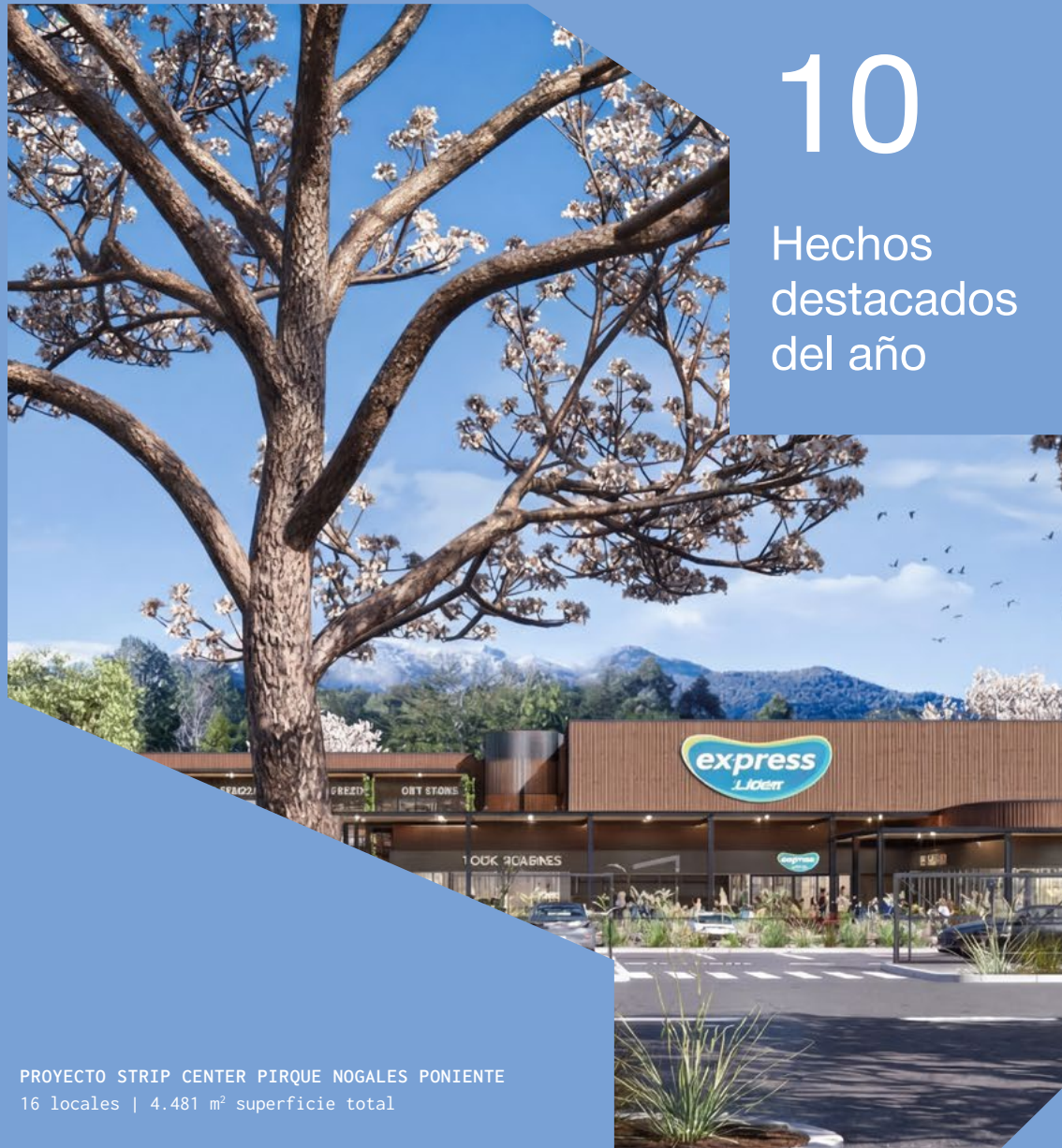
**↗5** Stand – Alone

- Farmacia CVS (Oxford)
- Farmacia Walgreens (Tulsa)
- Farmacia Walgreens (Midlothian)
- Farmacia Walgreens (Huntsville)
- Farmacia Walgreens (Murfreesboro)

**↗1** Strip centers

- Colorado

10

Hechos  
destacados  
del año

PROYECTO STRIP CENTER PIRQUE NOGALES PONIENTE  
16 locales | 4.481 m<sup>2</sup> superficie total

# Hitos de crecimiento y desarrollo del portafolio

En línea con nuestra estrategia de crecimiento sostenido, durante el año avanzamos de manera consistente en la consolidación de nuestro portafolio y en el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios comerciales, fortaleciendo un historial de ejecución que nos distingue en la industria. En este contexto, nos encontramos focalizados en robustecer nuestra propuesta de valor a través de una cartera diversificada de desarrollos, emplazados en zonas estratégicas con alto potencial de crecimiento comercial y urbano, los cuales nos permitirán ampliar nuestra presencia geográfica, consolidar activos de alta calidad y contribuir positivamente a la calidad de vida de las personas y comunidades donde operamos.

## Desarrollos programados entre 2026 y 2028

### ➤ STRIP CENTER PIRQUE LOS NOGALES PONIENTE

Este proyecto se ubica en un terreno de más de 13.000 m<sup>2</sup>, en plena Avenida Virginia Subercaseaux, en la comuna de Pirque. El desarrollo contempla alrededor de 1.934 m<sup>2</sup> de superficie destinada a locales comerciales y tendrá como tiendas ancla un supermercado Líder Express y una farmacia Ahumada. La consolidación de su primera y segunda etapa ha permitido desarrollar una zona estratégica que, junto con otros servicios y atracciones del entorno, ha contribuido a conformar un importante polo comercial en el sector.



### ➤ STRIP CENTER COLINA

Este proyecto se ubica en un terreno de más de 15.000 m<sup>2</sup>, en la Ruta 57 General San Martín, en la comuna de Colina. El desarrollo contempla más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie destinada a locales comerciales y tendrá como tiendas ancla un supermercado Unimarc y una farmacia Cruz Verde. El entorno presenta un marcado dinamismo inmobiliario residencial, acompañado de un crecimiento constante de proyectos comerciales, lo que refuerza el atractivo y proyección del activo en el mediano y largo plazo.



### ➤ STRIP CENTER BUIN

Este proyecto se desarrolla en un terreno de aproximadamente 7.488 m<sup>2</sup>, cercano a la Carretera Panamericana Sur, en la comuna de Buin. El centro contempla más de 900 m<sup>2</sup> de superficie destinada a locales comerciales y tendrá como tiendas ancla un supermercado Unimarc y una farmacia Cruz Verde. Se emplaza en un sector de alta afluencia vehicular y excelentes accesos, lo que lo posiciona favorablemente como un activo comercial relevante dentro de un área de sostenido crecimiento urbano.



### ➤ STRIP CENTER RANCAGUA

El proyecto se ubica estratégicamente frente al Hospital Regional de Rancagua, el hospital más grande de Chile y uno de los más relevantes de Sudamérica, en un terreno de alrededor de 9.000 m<sup>2</sup>. El desarrollo contempla como tiendas ancla un supermercado Unimarc y una farmacia Cruz Verde, junto con cerca de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de locales comerciales, en una zona de alta afluencia vehicular y de fuerte crecimiento comercial y habitacional.



## Desarrollos programados entre 2026 y 2028

### ➤ STRIP CENTER CHICUREO

El proyecto se encuentra ubicado en la comuna de Colina, específicamente en el sector de Chicureo, una zona que destaca por un notable crecimiento tanto comercial como habitacional. Se emplaza en un terreno de aproximadamente 11.758 m<sup>2</sup> y contempla alrededor de 1.200 m<sup>2</sup> de superficie de locales comerciales, además, de contar como tiendas ancla con un supermercado Unimarc y una farmacia Salcobrand.



### ➤ STRIP CENTER SANTA CRUZ

El proyecto se localiza en Avenida Las Toscas, esquina calle Cabello, ambas vías estructurantes dentro de la ciudad de Santa Cruz, en un terreno de cerca de 6.000 m<sup>2</sup>. El desarrollo contempla como tiendas ancla un supermercado Unimarc y una farmacia Cruz Verde, además de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie de locales comerciales, consolidándose como un nuevo punto de referencia comercial para la comuna.



### ➤ STRIP CENTER LA SERENA

El proyecto se emplaza estratégicamente sobre la Ruta 5 Norte, en la esquina con Avenida Cuatro Esquinas, una de las principales arterias de la ciudad de La Serena. El desarrollo se ubica en un terreno de cerca de 11.000 m<sup>2</sup> y contempla alrededor de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie destinada a locales comerciales, además de contar como tiendas ancla con un supermercado Líder Express y una farmacia Cruz Verde. El proyecto se inserta en un sector de alta exposición, gran circulación vehicular y creciente desarrollo urbano.



## Reforzamiento de la seguridad en strip centers

Durante el año, Más Center, nuestra cadena de strip centers, puso especial foco en el fortalecimiento de la seguridad y la prevención, con el objetivo de consolidar sus espacios comerciales como lugares seguros y confiables tanto para clientes como para locatarios.

En este contexto, se desarrolló una campaña integral de prevención y autocuidado, en coordinación con Carabineros de Chile y las Direcciones de Seguridad Ciudadana de diversas comunas, orientada a sensibilizar y educar a la comunidad sobre conductas preventivas y protocolos de seguridad, tanto al interior de los strip centers como en su entorno inmediato.

Las acciones incluyeron actividades informativas en zonas de alta afluencia, difusión de recomendaciones prácticas, entrega de material preventivo y visibilización de canales de contacto y números de emergencia. Estas iniciativas contribuyeron a reforzar la percepción de seguridad, promover el autocuidado y prevenir situaciones de riesgo, reafirmando el compromiso de Más Center con el bienestar de las personas y el desarrollo responsable de sus espacios comerciales.

## Conexión con locatarios

Durante el año, fortalecimos de manera significativa la relación con nuestros locatarios, consolidando un trabajo colaborativo que se transformó en un hito relevante para Más Center. Impulsamos diversas acciones conjuntas orientadas a aumentar su visibilidad y potenciar el desempeño de cada local, mediante campañas de comunicación, activaciones comerciales y una coordinación permanente. Este enfoque nos permitió generar sinergias, dinamizar la propuesta comercial de nuestros centros y reforzar nuestro compromiso con el crecimiento compartido, posicionando a los locatarios como actores clave en la experiencia que ofrecemos a la comunidad.

## Incorporación de nuevas marcas

En línea con el crecimiento que hemos experimentado en los últimos años, durante 2025 continuamos fortaleciendo nuestra propuesta de valor mediante la incorporación de nuevas marcas y conceptos comerciales a nuestros strip centers. La llegada de nuevos locales ha permitido renovar y diversificar el mix comercial, integrando propuestas de alto valor y reconocimiento en el mercado, que enriquecen la experiencia de compra de nuestros clientes. Esta estrategia no solo amplía la oferta disponible, sino que también impulsa un mayor dinamismo y flujo dentro de nuestros centros, consolidándolos como espacios más atractivos, activos y alineados con las necesidades de las comunidades a las que servimos.

COPEC

PAPA JOHN'S

S SuperZoo

Little Caesars

Lider

OXXO

Cruz Verde

UNIMARC

farmacias ahumada



# 12

## Iniciativas emblemáticas



PROYECTO STRIP CENTER RANCAGUA  
13 locales | 3.087 m<sup>2</sup> superficie total

# Contribución a los ODS

Fortalecemos un modelo de negocio integral que aporte al desarrollo sostenible, a través de proyectos concretos y de largo plazo, que aspiren al progreso social, crecimiento económico y compromiso con el medio ambiente. Entendemos la sostenibilidad como una condición indispensable en la gestión de cada empresa. Es por esto, que estamos alineados con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, y asumimos el desafío de aportar y garantizar un buen desempeño para mejorar la calidad de vida de las personas. En este reporte, exponemos algunas de nuestras principales iniciativas como muestra de nuestro compromiso con esta agenda global.

“Estamos comprometidos con desarrollar proyectos sostenibles, amigables con el medio ambiente y a impactar positivamente en las comunidades.”

# 1 Sostenibilidad, Energía y Gestión responsable



Entendemos la sostenibilidad como un eje central en el desarrollo, operación y gestión de nuestros activos inmobiliarios. Nuestro enfoque busca minimizar los impactos ambientales, optimizar el uso de los recursos y promover prácticas responsables que aporten al cuidado del entorno y a la resiliencia de las ciudades.

Dentro de este pilar, impulsamos iniciativas orientadas a la eficiencia energética, la reducción del consumo de recursos, el diseño y operación responsable de nuestros centros comerciales vecinales y una gestión consciente de la cadena de valor, incorporando criterios de sostenibilidad en la relación con proveedores y socios estratégicos.

Entre las principales líneas de acción se incluyen la implementación de soluciones de bajo consumo hídrico en áreas verdes, que han permitido una reducción significativa en el uso de agua en nuestros strip centers, así como

el desarrollo de un plan progresivo de apoyo a la electromovilidad, mediante la habilitación de infraestructura de carga para vehículos eléctricos en distintos centros.

Estas iniciativas reflejan nuestro compromiso con una operación más eficiente, responsable y alineada con los desafíos ambientales actuales y futuros.

# 2 Foco en Pymes y Comunidad



Nuestros centros comerciales vecinales cumplen un rol activo en el fortalecimiento del tejido económico local y en la generación de espacios de encuentro para las comunidades. Buscamos promover una relación cercana y colaborativa con pymes, emprendedores, instituciones públicas y organizaciones sociales, contribuyendo al desarrollo económico inclusivo y al bienestar de los barrios donde operamos.

Este pilar se materializa a través de iniciativas orientadas a apoyar el emprendimiento local, impulsar la actividad económica de pequeña escala y fomentar vínculos basados en la transparencia, la confianza y las buenas prácticas. Destacan alianzas con programas públicos como Mercado Campesino de INDAP, que permiten a emprendedores rurales acceder a espacios gratuitos en nuestros centros para la comercialización directa de sus productos, fortaleciendo el vínculo entre productores y consumidores.

Asimismo, mantenemos convenios de colaboración con municipios, orientados a la realización de ferias y actividades abiertas que apoyan a pequeños comerciantes locales y generan instancias de encuentro comunitario. A esto se suma la apertura permanente de nuestros espacios a fundaciones y organizaciones sociales, facilitando activaciones, campañas de difusión y captación de apoyo para causas de alto impacto social.

Todas estas acciones se desarrollan bajo un marco de cumplimiento normativo, relaciones éticas y prácticas contractuales responsables, reafirmando nuestro compromiso con una gestión transparente y con instituciones sólidas.

### 3 Digitalización y Ciencia de datos



9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA



12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

La innovación y el uso estratégico de la tecnología son elementos clave para la eficiencia operativa y el crecimiento sostenible. A través del pilar de Digitalización y Ciencia de Datos, buscamos modernizar nuestra gestión inmobiliaria, optimizar procesos y mejorar la experiencia de nuestros distintos stakeholders.

Durante los últimos años hemos avanzado en la incorporación de nuevas plataformas digitales, orientadas a fortalecer la operación, agilizar la toma de decisiones y contar con información oportuna y de calidad. La integración de herramientas tecnológicas especializadas ha permitido avanzar hacia una gestión más eficiente de nuestros activos, una mejor coordinación interna y una relación más ágil con clientes, locatarios y socios comerciales.

Este enfoque contribuye al desarrollo de una infraestructura moderna y eficiente, promoviendo una operación responsable, basada en datos, que agrega valor al negocio y refuerza la sostenibilidad de largo plazo del portafolio.



# 13

## Cumplimiento normativo

### Enfoque en la Política de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

Durante el ejercicio 2025, IFB continuó avanzando de manera decidida en el fortalecimiento de su sistema de cumplimiento normativo, con especial énfasis en la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva (PLA/FT/ADM), reafirmando su compromiso con los más altos estándares regulatorios, éticos y de gobierno corporativo.

En este contexto, la Compañía llevó a cabo un proceso integral de actualización y robustecimiento de su marco normativo interno, adecuándolo a las nuevas exigencias introducidas por la Circular N° 62 de la Unidad de Análisis Financiero (UAF), vigente desde junio de 2025. Este proceso fue desarrollado con el apoyo de asesores externos especializados, lo que permitió asegurar una correcta interpretación normativa y una adecuada alineación con las mejores prácticas aplicables a la industria.

Como resultado de este trabajo, se aprobó e implementó un nuevo Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (PLA/FT/ADM), estructurado bajo un enfoque basado en riesgos y diseñado para responder de manera efectiva a la naturaleza, complejidad y escala de las operaciones de IFB.

Durante el período se constituyó formalmente el Comité de Prevención, como instancia especializada de apoyo, supervisión y control del sistema de cumplimiento, fortaleciendo la estructura de gobernanza interna en esta materia y consolidando espacios periódicos de análisis y seguimiento de los riesgos identificados, así como de las medidas de mitigación y cumplimiento.

Adicionalmente, se revisaron y actualizaron políticas existentes, y se elaboraron nuevas políticas y procedimientos complementarios, precisando los roles y responsabilidades asociados al sistema de cumplimiento, así como las líneas de reporte internas, con el objetivo de fortalecer la coordinación entre las distintas áreas de la organización.

Asimismo, se perfeccionaron los procesos de conocimiento del cliente, mediante una mejora de la ficha de cliente y de los estándares de información y verificación, tanto respecto de inversionistas como de arrendatarios, con el fin de aumentar los niveles de transparencia y adecuada gestión de riesgos.

En materia de cultura de cumplimiento, durante 2025 se desarrollaron instancias de capacitación dirigidas a

distintas áreas de IFB, orientadas a reforzar el conocimiento del marco normativo y a promover una actuación diligente y preventiva.

Finalmente, se reforzó de manera significativa el rol del Oficial de Cumplimiento, fortaleciendo sus funciones de monitoreo, control y reporte, y consolidando los mecanismos de información periódica tanto al Directorio como al Comité de Prevención.

En conjunto, los avances implementados durante 2025 reflejan una evolución relevante en la madurez del sistema de cumplimiento normativo de IFB, consolidando un modelo preventivo sólido, actualizado y alineado con las exigencias regulatorias vigentes, así como con los principios de transparencia, integridad y gestión responsable que orientan el actuar de la Compañía.

---

“En 2025, IFB consolidó un sistema de cumplimiento PLA / FT/ ADM robusto y actualizado, fortaleciendo su gobernanza, controles internos y cultura de cumplimiento, en línea con las nuevas exigencias regulatorias y las mejores prácticas de la industria.”

---

# 14

## Detalle del portafolio en Chile y Estados Unidos



PROYECTO STRIP CENTER CHICUREO  
14 locales | 3.155 m<sup>2</sup> superficie total

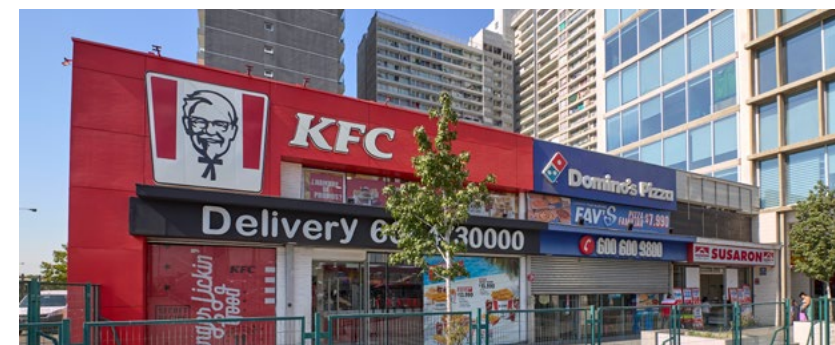
### STRIP CENTER CENTRO ANDINO

Av. Pie Andino 5855,  
Lo Barnechea, Región  
Metropolitana



### STRIP CENTER PLACA ALAMEDA

Av. Libertador Bernardo  
O'higgins 4078, Estación Central,  
Región Metropolitana



### STRIP CENTER CALERA DE TANGO

Paradero 4,5  
Calera de Tango, Región  
Metropolitana



STRIP CENTER  
CHAMISERO II



Av. Chamisero 10290, Chicureo, Colina, Región Metropolitana

STRIP CENTER  
CIUDAD EMPRESARIAL



Av. Del Parque 4023, Huechuraba, Región Metropolitana

STRIP CENTER  
CONCEPCIÓN



Av. Bellavista 1273, Concepción, Región del BíoBío

STRIP CENTER  
CONCÓN



Av. Los Manantiales 1200, Concón, Región de Valparaíso

STRIP CENTER  
COPIAPÓ



Av. Los Carrera 3115, Copiapó, Región de Atacama

STRIP CENTER  
LA REINA



Av. Alcalde Fdo. Castillo Velasco 7029, La Reina, Región Metropolitana



STRIP CENTER  
CHAMISERO I

Santa María 14061,  
Colina, Región Metropolitana

STRIP CENTER  
LA SERENA



Av. Balmaceda 3039,  
La Serena, Región de Coquimbo

STRIP CENTER  
LAS FLORES



Av. Las Flores 12.460,  
Las Condes, Región Metropolitana

STRIP CENTER  
LOS ÁNGELES



Av. Alemania 1159,  
Los Ángeles, Región del Biobío

STRIP CENTER  
PADRE HURTADO

Av. San Ignacio 1624,  
Padre Hurtado,  
Región Metropolitana



STRIP CENTER  
PIRQUE LOS NOGALES  
ORIENTE

Av. Virginia Subercaseaux 475,  
Fundo el Llano, Pirque,  
Región Metropolitana



STRIP CENTER  
OSORNO

Av. Manuel Rodríguez 1590,  
Osorno, Región de Los Lagos



STRIP CENTER  
PIRQUE LOS NOGALES ORIENTE

Av. Virginia Subercaseaux 475,  
Fundo el Llano, Pirque  
Región Metropolitana



STRIP CENTER  
PEÑALOLÉN

Antupirén 8340,  
Peñalolén, Región Metropolitana



STRIP CENTER  
SALVADOR

Av. Salvador 1822,  
Ñuñoa, Región Metropolitana



STRIP CENTER  
SAN CARLOS



Av. Plaza 1.250,  
Las Condes, Región Metropolitana

STRIP CENTER  
SAN VICENTE



San Diego de Portales 81,  
Tagua Tagua, Región  
Metropolitana

STRIP CENTER  
TALCA



Av. 2 Norte 3230,  
Talca, Región del Maule



OFICINA  
NUEVA COSTANERA

Av. Nueva Costanera 4040,  
Vitacura, Región Metropolitana

**STRIP CENTER  
VITACURA**

Av. Santa María 6737,  
Vitacura, Región Metropolitana



**RESIDENCIAL  
WILDWOOD FOREST HOUSTON**

455 Wildwood Forest Drive Sping,  
Texas



**OFICINA  
LA CONCEPCIÓN**

La Concepción 206,  
Providencia, Región  
Metropolitana



**RESIDENCIAL  
BUNGALOW OAKS TAMPA**

13418 Dottie Drive, Florida



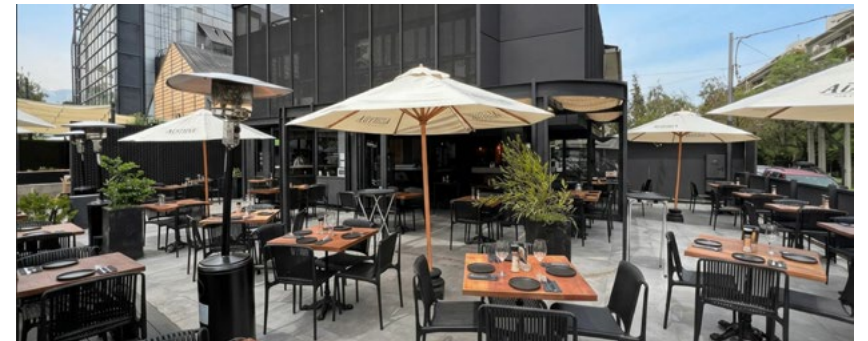
**RESIDENCIAL  
WYNWOOD BAY MIAMI**

2500 Biscayne Blvd, Miami



**STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
ALONSO DE CÓRDOVA II**

Alonso de Córdoba 3080, Vitacura



STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL NUEVA  
COSTANERA



Av. Nueva Costanera 3960,  
Vitacura

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
ALONSO DE CORDOVA



Alonso de Córdova 3080, Vitacura

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
COYHAIQUE



Arturo Prat 417, Coyhaique

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
HUNTSVILLE



2212 Whitesburg Dr Huntsville, AL

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
OXFORD



302 Main St Oxford, MA

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
MIDLOTHIAN



112 Browns Way Rd, Midlothian, VA

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
MURFREESBORO



106 W. Northfield Blvd,  
Murfreesboro, TN

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
TULSA



11332 E 31st St, Tulsa, OK

STAND ALONE  
LOCAL COMERCIAL  
DURANGO



311 West College Drive, Durango

BODEGA  
NOVICIADO



Av. Vizcaya 16700-2, Pudahuel

BODEGA  
EL ROBLE




El Roble 790, Lampa

BODEGA  
QUILICURA



Parinacota 261, Quilicura

An aerial photograph showing a mix of commercial and residential buildings. A prominent feature is a large, modern building with a white roof and a dark facade, labeled 'UNIVARC'. This building is surrounded by a large parking lot filled with cars. To the left of the UNIVARC building are several smaller, older commercial buildings with flat roofs. To the right, there are more industrial-looking structures, some with orange roofs, and a large area with stacks of orange materials. In the background, there is a dense forest of green trees and a tall communication tower. The overall scene depicts a well-developed commercial hub integrated with a residential neighborhood.

Construimos **valor sostenible** a través de activos bien ubicados, una gestión experta y una visión de largo plazo.



Av. Cerro El Plomo 5420, of. 701  
Las Condes, Santiago, Chile  
Tel: (+56) 229519269  
Mail: [info@ifbinversiones.cl](mailto:info@ifbinversiones.cl)  
[www.ifbinversiones.cl](http://www.ifbinversiones.cl)