
INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ANÁLISIS RAZONADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Independencia Administradora General de Fondos S.A. nació en el año 1995 con el objeto de administrar fondos de inversión. Es una entidad fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero y a contar del año 2014, su actividad es regulada por la Ley N° 20.712, el Decreto Supremo N° 129 del año 2014 y por la normativa que ha dictado la CMF.

La Administradora publica su información financiera y aquella que es requerida por la normativa en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl) y en su propio sitio web (www.aindependencia.cl).

Sus ingresos provienen de las remuneraciones por administración de fondos de inversión, conforme a lo establecido en el reglamento interno de cada uno de los fondos que administra.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad administraba los siguientes fondos:

- Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (inició sus operaciones el 2 de junio 1995, en adelante “Fondo Rentas”).

En sus estados financieros, los activos y pasivos se presentan valorizados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o IFRS por sus siglas en inglés) y a normas e instrucciones específicas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

A. CONDICION FINANCIERA

I. Resultado del ejercicio

En el cuadro a continuación se presentan las variaciones de las principales cifras de resultados del ejercicio 2023, respecto del año 2022:

RESULTADO DEL EJERCICIO (M\$)	dic-23	dic-22	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	8.072.390	7.489.883	582.507
Costo de ventas y gastos de adm.	(4.885.608)	(4.279.052)	(606.556)
RESULTADO OPERACIONAL	3.186.782	3.210.831	(24.049)
Otras ganancias (pérdidas)	68.294	(77.952)	146.246
Ingresos (costos) financieros netos	217.966	109.447	108.519
Valorización de inversiones	13.231	8.221	5.010
RESULTADO NO OPERACIONAL	299.491	39.716	259.775
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.486.273	3.250.547	235.726
Impuestos	(912.688)	(860.256)	(52.432)
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.573.585	2.390.291	183.294

El resultado operacional fue similar al del año anterior, en cambio el resultado total fue un 8% superior en CLP y un 3% superior en UF, lo cual se explica principalmente por dos factores:

- (i) otras ganancias, principalmente relacionadas con el cálculo definitivo del impuesto a pagar en abril de 2023, versus el PPM pagado en 2022 y reajustado al 30 de abril, además del efecto por donaciones, lo cual originó un ajuste con resultado positivo para la AGF.
- (ii) mayores ingresos financieros netos, dado que los saldos de efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio 2023 fueron superiores y la tasa de interés también fue más alta;

II. Estructura de activos y pasivos

La estructura de activos y pasivos y sus variaciones para el cierre a diciembre de 2023 respecto de diciembre 2022 fue la siguiente:

ACTIVOS Y PASIVOS (M\$)	dic-23	dic-22	Variación
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.763.078	1.397.268	365.810
Deudores comerciales	3.435.748	3.133.096	302.652
Otros activos	49.982	254.819	(204.837)
ACTIVOS CORRIENTES	5.248.808	4.785.183	463.625
Otros activos financieros	229.586	216.355	13.231
Propiedades, planta y equipos	31.747	35.222	(3.475)
Activos por derecho de uso	445.167	248.252	196.915
Activos intangibles	12.230	7.671	4.559
Impuestos diferidos	-	-	0
ACTIVOS NO CORRIENTES	718.730	507.500	211.230
TOTAL ACTIVOS	5.967.538	5.292.683	674.855
PASIVOS CORRIENTES	1.857.442	2.319.472	(462.030)
PASIVOS NO CORRIENTES	722.482	544.599	177.883
PATRIMONIO	3.387.614	2.428.612	959.002
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	5.967.538	5.292.683	674.855

Activos

La variación en el nivel de activos se explica principalmente porque al cierre de 2023 había mayor liquidez y un mayor volumen de remuneraciones de administración por cobrar (“deudores comerciales”).

Pasivos

La disminución en los pasivos corrientes se debe principalmente a una menor provisión de dividendos por pagar, ya que durante el ejercicio 2023 se distribuyó un mayor porcentaje de las utilidades que en el año 2022. Los pasivos no corrientes presentaron un aumento respecto al cierre del año anterior, debido a un incremento en el monto de los pasivos por arrendamientos, por haberse extendido el contrato por las oficinas.

Patrimonio

El patrimonio presenta un aumento de MM\$ 959 respecto del cierre del año anterior, que se explica por las utilidades del ejercicio, por MM\$ 2.574, los dividendos distribuidos y por distribuir, por (MM\$ 1.615).

De acuerdo con el artículo 4°, letra C de la Ley N° 20.712 (“Ley Única de Fondos”), las administradoras “deberán mantener permanentemente un patrimonio no inferior al equivalente a UF 10.000, el que deberán acreditar y calcular en la forma en que determine la CMF”.

El patrimonio de la Sociedad Administradora, depurado según lo dispone la norma de carácter general N°157 emitida por la CMF, es muy superior al patrimonio mínimo exigido y asciende a UF 91.749.

III. Estado de Flujo de Efectivo

El flujo de efectivo para los ejercicios 2023 y 2022, se resume en el siguiente cuadro:

FLUJO DE EFECTIVO (M\$)	dic-23	dic-22	Variación
Flujo por Actividades de la Operación	2.627.064	2.181.711	445.353
Flujo por Actividades de Inversión	222.076	125.002	97.074
Flujo por Actividades de Financiación	(2.483.330)	(1.837.210)	(646.120)
Incremento (Dismin.) del Efectivo y Equiv.	365.810	469.503	(103.693)

El flujo por actividades de la operación fue mayor en 2023, debido principalmente a mayores ingresos por prestación de servicios. Además, hubo una devolución de PPM en el proceso de impuesto a la renta en el mes de abril.

El flujo por actividades de inversión fue superior al del mismo período del año anterior, debido fundamentalmente a que se percibieron mayores intereses por las inversiones de excedentes de caja.

El menor flujo por actividades de financiación se explica principalmente por mayores dividendos pagados durante el 2023.

IV. Indicadores Financieros

Los principales indicadores financieros de la Administradora se presentan a continuación:

INDICADORES FINANCIEROS		dic-23	dic-22	Fórmula
Liquidez corriente	veces	3,0	2,1	$\frac{\text{activo circulante}}{\text{pasivo circulante}}$
Endeudamiento total	%	73,8%	117,9%	$\frac{\text{pasivos totales}}{\text{patrimonio}}$
Endeudamiento financiero ¹	%	13,6%	12,5%	$\frac{\text{pasivos financieros}}{\text{patrimonio}}$
Porcentaje pasivos de corto plazo	%	68,7%	81,0%	$\frac{\text{pasivo corriente}}{\text{pasivos totales}}$
Porcentaje pasivos de largo plazo	%	31,3%	19,0%	$\frac{\text{pasivo no corriente}}{\text{pasivos totales}}$
Rentabilidad del patrimonio (anualizada)	%	79,8%	98,4%	$\frac{\text{resultado ejercicio}}{\text{patrimonio}}$
Rentabilidad del activo (anualizada)	%	45,9%	45,2%	$\frac{\text{resultado ejercicio}}{\text{activos totales}}$
Margen Operacional sobre ingresos	%	43,0%	42,9%	$\frac{\text{resultado operacional}}{\text{ingresos}}$
Utilidad por acción (anualizada)	M\$	954	795	$\frac{\text{resultado ejercicio}}{\text{N}^\circ \text{ acciones}}$

¹ Considera el pasivo por arrendamiento

Los indicadores de liquidez y endeudamiento se explican por mayores recursos líquidos, un menor volumen de pasivos corrientes (que disminuyó en más de lo que aumentó el pasivo no corriente) y un mayor patrimonio (39% superior al del cierre de 2022). Esto último explica también la menor rentabilidad sobre patrimonio.

B. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La exposición a los riesgos de crédito, liquidez, operacional, regulatorio y de mercado que pudiera enfrentar la compañía se encuentra en la Nota N°4 de los estados financieros de la Sociedad.

Como información complementaria, podemos señalar también otros riesgos, relacionados con la continuidad del negocio y la seguridad de poder contar con la información en todo momento para cumplir con nuestras obligaciones hacia nuestros clientes y entidades reguladoras. Para ello, Independencia AGF mantiene respaldos virtuales en servidores internos y externos (fuera de las instalaciones de la oficina), así como un sistema de correos seguro y en servidores externos, de modo que cualquier incidente con las instalaciones físicas de la oficina y/o equipos de empleados, pueda ser subsanado sin tener que interrumpir las operaciones de la Administradora. Asimismo, los recursos tecnológicos permiten continuar sin inconvenientes con las funciones del personal en forma remota. Así lo verificamos en su momento, cuando estuvimos trabajando en forma remota, a raíz de la pandemia por Covid-19, donde se pudo operar en un 100% de esta manera, cada vez que fue necesario.

Dado que el negocio de la Administradora consiste en administrar recursos que sus clientes le han confiado, el principal riesgo que observamos es el reputacional, el cual es muy amplio y normalmente se relaciona con temas como el fraude, incumplimiento de normativa y riesgos operacionales en general. La forma de mitigar este riesgo es contando con un adecuado gobierno corporativo, que dé importancia a la gestión de riesgos y el control interno, considerando la elaboración, difusión y monitoreo de políticas y procedimientos, que se revisen en forma permanente y se controle su cumplimiento por parte de los empleados de la Administradora, mediante la realización de auditorías internas.

En la operación de los fondos de inversión administrados por Independencia AGF S.A. existen diversos mecanismos de control para mitigar riesgos de errores o fraudes. Entre los principales podemos mencionar:

1. Segregación de funciones: la organización interna de Independencia AGF está estructurada con el objetivo de tener una clara separación entre el área de administración de activos, el área fiduciaria, el área administración y finanzas, control de gestión y compliance. Cada cual tiene una función y es independiente de las otras áreas. Además, funcionan comités de directores, a los cuales reporta cada área.
2. Revisión de cada operación: En cada operación de egresos, ingresos, compromisos, provisiones, etc., que efectúe un fondo o sociedad bajo administración, se exige una revisión y firma de al menos dos personas del área financiera. Para cada solicitud de egreso que requiera el área comercial u otra área de Independencia, los revisores del área financiera analizan el origen de esa solicitud de egreso, controlan que tengan el respaldo requerido y revisan el

adecuado registro y clasificación de la operación en el fondo o sociedad según corresponda.

3. Contabilidad externa: adicionalmente, las operaciones tienen una segunda revisión al ser registradas en la contabilidad, que es ejecutada por una reconocida empresa externa. Para cumplir con sus funciones dicha empresa exige que cada operación cuente con un sustento y respaldo adecuado.
4. Estructura de poderes: diseñada para que cada egreso deba ser autorizado por dos personas. Las personas que cuentan con dichos poderes son directores y ejecutivos principales de Independencia. Ningún pago puede realizarse con la firma de una sola persona.
5. Revisión mensual de estados financieros: se efectúa una revisión mensual de los estados financieros de los fondos de inversión y sus sociedades, analizando las razones de eventuales desviaciones significativas respecto de las cifras esperadas por la Administradora.
6. Comité de Auditoría y Control de Gestión (mensual): Con la participación de miembros del directorio, este órgano funciona como una instancia de revisión permanente de la gestión de los fondos bajo administración, por medio de informes de gestión mensuales que se revisan y discuten en este Comité, analizando indicadores, así como las cifras y sus diferencias respecto del presupuesto y del año anterior. También se revisan trimestralmente los informes de auditoría interna y se analizan los riesgos y procedimientos relevantes para la gestión de los fondos bajo administración.
7. Valoración independiente de las inversiones: cuando se debe representar el “valor justo” o “valor razonable” de algunos activos, ese valor debe ser respaldado por **informes de peritos independientes**:
 - i. Informes: se encargan 2 informes a peritos distintos, al menos una vez al año.
 - ii. Peritos - tasadores: deben ser de reconocido prestigio, para lo cual existe una lista que es conocida por el Comité de Vigilancia del Fondo.
 - iii. Independientes: no pueden tener relación alguna con la Administradora ni personas relacionadas a ella.

Los informes de los peritos son contrastados con los modelos internos de valoración de inversiones, para revisar posibles errores del proceso, de algún perito o del modelo y también se analiza cuando hay una diferencia significativa en la valoración de uno y otro perito.

Los valores informados por los peritos, luego de ser revisados, son presentados al Comité de Activos y posteriormente al Directorio de Independencia. Adicionalmente, se le informan estos valores al Comité de Vigilancia del Fondo correspondiente.

-
8. Comités de Vigilancia: hay una absoluta transparencia de la información entregada a los miembros de cada Comité de Vigilancia, entendiendo que ellos son los representantes de los dueños del Fondo. Se les entrega un reporte, para cada sesión, con un detalle de los gastos, el cumplimiento de los límites establecidos en el reglamento interno, cifras financieras de sociedades en las que se mantiene participación y un reporte completo de la cartera de inversiones, informando cuando hay cambios en la valoración, contratos y cualquier eventual contingencia que pueda afectar a alguna de las inversiones. La frecuencia con la que sesiona el Comité de Vigilancia es establecida por los aportantes y en cada sesión se levanta un acta que es firmada por los miembros del Comité y por los representantes de la Administradora.
 9. Audidores Externos: Anualmente, los auditores externos (designados por la Asamblea de Aportantes) revisan los estados financieros, para lo cual evalúan previamente los controles internos de la Administradora, para asegurarse de que pueden dar una opinión fundamentada acerca de que los estados financieros de los fondos son representativos de su situación financiera.
 10. Auditoría interna y revisión de procedimientos: a través de una empresa externa y bajo la supervisión del área de Compliance, se efectúan revisiones en forma permanente, a distintas actividades, procesos y controles, con el objetivo de verificar el cumplimiento de los distintos procedimientos contenidos en los manuales vigentes. Producto de estas revisiones, se emiten informes trimestrales al Comité de Auditoría y al Directorio, efectuando recomendaciones para perfeccionar procedimientos, cuando corresponda.