

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera Clasificado
Estado de Resultados Integrales por Función
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)
Notas Explicativas a los Estados Financieros

M\$ - Miles de pesos chilenos

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los auditores independientes

A los Señores Presidente, Directores y Accionistas de:
Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Independencia Administradora General de Fondos S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Independencia Administradora General de Fondos S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Santiago, Chile
16 de marzo de 2021



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

Nota N°	Pág.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	1
2. RESUMEN PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	1
2.1 Principales Políticas Contables	2
2.2 Nuevos pronunciamientos contables	7
3. CAMBIOS CONTABLES	10
4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	10
4.1 Gestión de Riesgo Financiero	10
4.2 Gestión de Riesgo de Capital	13
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO	13
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	13
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	14
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	14
9. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	15
10. INFORMACIÓN SOBRE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	16
11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALIA	18
12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	19
13. ACTIVOS POR DERECHOS DE USO	19
14. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS	20
15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	21
16. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	21
17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	22
18. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	22
19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS	23
20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO	24
21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	26
22. COSTO DE VENTAS	26
23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	27
24. GANANCIA (PÉRDIDA) DE CAMBIO EN MONEDA EXTRANJERA	27
25. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	27
26. NORMAS ESPECIALES	28
27. SANCIONES	28
28. HECHOS POSTERIORES	28
29. MEDIO AMBIENTE	28
30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	28

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.806.153	1.296.702
Otros activos no financieros corrientes	7	58.547	51.310
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8	3.639.490	2.347.285
Activos por impuestos corrientes, corrientes	17	-	49.618
Activos corrientes totales		<u>5.504.190</u>	<u>3.744.915</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros no corrientes	10	254.922	310.818
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	15.482	21.301
Propiedades, planta y equipo	12	57.728	79.057
Activos por derecho de uso	13	205.969	336.054
Total de activos no corrientes		<u>534.101</u>	<u>747.230</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>6.038.291</u>	<u>4.492.145</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 30 forman parte integral de este estado financiero.

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos por arrendamientos corrientes	14	166.359	157.225
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	80.276	88.336
Otras provisiones a corto plazo	16	40.356	65.392
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	17	197.169	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	18	1.245.401	765.292
Pasivos corrientes totales		<u>1.729.561</u>	<u>1.076.245</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por arrendamientos no corrientes	14	99.370	258.780
Pasivo por impuestos diferidos	19.a	543.402	326.058
Total de pasivos no corrientes		<u>642.772</u>	<u>584.838</u>
Total de pasivos		<u>2.372.333</u>	<u>1.661.083</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	20.b	557.688	557.688
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20.f	3.122.374	2.287.478
Otras reservas	20.g	(14.104)	(14.104)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		3.665.958	2.831.062
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		<u>3.665.958</u>	<u>2.831.062</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>6.038.291</u>	<u>4.492.145</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 30 forman parte integral de este estado financiero.

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos - M\$)

		Acumulado 01-01-2020 31-12-2020	Acumulado 01-01-2019 31-12-2019
	Nota N°	M\$	M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	21	7.397.779	6.123.286
Costo de ventas	22	(808.082)	(835.220)
Ganancia bruta		6.589.697	5.288.066
Gastos de administración	23	(3.319.313)	(3.028.234)
Otras ganancias (pérdidas)		(33.720)	(28.479)
Ingresos financieros		28.949	110.035
Costos financieros		(23.918)	(26.040)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	24	1.307	11.839
Resultados por unidades de reajuste		2.933	(3.879)
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable		(55.896)	8.098
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		3.190.039	2.331.406
Gasto por impuestos a las ganancias	19.c	(852.643)	(608.997)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		2.337.396	1.722.409
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>2.337.396</u>	<u>1.722.409</u>
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		2.337.396	1.722.409
Resultado integral atribuible a participaciones no controladas		-	-
Resultado Integral total		<u>2.337.396</u>	<u>1.722.409</u>
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		777,84	573,18
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		<u>777,84</u>	<u>573,18</u>
Ganancias por acción diluidas			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		777,84	573,18
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) diluida por acción		<u>777,84</u>	<u>573,18</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 31 forman parte integral de este estado financiero.

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido	Otras reservas	Reserva de diferencia en cambio de conversión	Resultado Ganancia / Pérdida	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio previamente reportado al 01-01-2020	557.688	(13.602)	(502)	2.287.478	2.831.062
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	<u>557.688</u>	<u>(13.602)</u>	<u>(502)</u>	<u>2.287.478</u>	<u>2.831.062</u>
Ganancia (pérdida)	-	-	-	2.337.396	2.337.396
Dividendos distribuidos	-	-	-	(1.502.500)	(1.502.500)
Patrimonio al final del periodo al 31-12-2020	<u>557.688</u>	<u>(13.602)</u>	<u>(502)</u>	<u>3.122.374</u>	<u>3.665.958</u>
Patrimonio previamente reportado al 01-01-2019	557.688	(13.602)	(502)	2.085.008	2.628.592
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	(87.505)	(87.505)
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	(3.842)	(3.842)
Patrimonio al comienzo del periodo	<u>557.688</u>	<u>(13.602)</u>	<u>(502)</u>	<u>1.993.661</u>	<u>2.537.245</u>
Ganancia (pérdida)	-	-	-	1.722.409	1.722.409
Dividendos distribuidos	-	-	-	(1.428.592)	(1.428.592)
Patrimonio al final del periodo al 31-12-2019	<u>557.688</u>	<u>(13.602)</u>	<u>(502)</u>	<u>2.287.478</u>	<u>2.831.062</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 30 forman parte integral de este estado financiero.

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)

Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		7.231.944	8.313.196
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.558.404)	(1.820.658)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.656.851)	(1.865.000)
Otros pagos por actividades de operación		(1.849.602)	(2.739.289)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones			
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		-	79.510
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.033	608
		<u>2.168.120</u>	<u>1.968.367</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas		(1.126)	(59.115)
Compras de propiedades, planta y equipo		(10.061)	(16.678)
Compras de activos intangibles		(5.435)	(934)
Cobros a entidades relacionadas		1.159	59.095
Dividendos recibidos		16.166	75.596
Intereses recibidos		12.784	34.439
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	28.336
		<u>13.487</u>	<u>120.739</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(159.205)	(150.047)
Dividendos pagados	20.d	(1.502.500)	(1.428.592)
Intereses pagados		(10.451)	(14.719)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	131
		<u>(1.672.156)</u>	<u>(1.593.227)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
		<u>509.451</u>	<u>495.879</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo			
		<u>509.451</u>	<u>495.879</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo			
		<u>1.296.702</u>	<u>800.823</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo			
		<u>1.806.153</u>	<u>1.296.702</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 30 forman parte integral de este estado financiero.

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en miles de pesos M\$)

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Independencia Administradora General de Fondos S.A. (la Sociedad), se constituyó en Chile como Sociedad Anónima Cerrada por escritura pública de fecha 14 de febrero de 1995 otorgada ante el Notario de Santiago don Andrés Rubio Flores. Por resolución N°075 de fecha 20 de abril de 1995, la Comisión para el Mercado Financiero autorizó su existencia. La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte N°100, oficina 1501, Las Condes, Santiago, Chile.

El objeto de la Sociedad es la administración de uno o más Fondos de Inversión, la que se ejercerá a nombre de éstos, por cuenta y riesgo de los Aportantes, de conformidad a la Ley, su Reglamento Interno y las instrucciones obligatorias que imparta la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La Sociedad se encuentra fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero por ser Sociedad Administradora General de Fondos, de acuerdo a lo establecido en la ley N°20.712, el Decreto Supremo de Hacienda n°129 de 2014 y los respectivos reglamentos internos de los fondos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad administra:

"Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias", Fondo que inició sus operaciones el 2 de junio de 1995.

"Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, en liquidación", Fondo que inició sus operaciones el 12 de octubre de 2006. Con fecha 22 de abril de 2010, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acordó no prorrogar el plazo del fondo que vencía el 27 de abril de 2010 y en esta se decidió entrar en el proceso de liquidación, designando a Independencia Administradora General de Fondos S.A. como liquidador. En asambleas posteriores celebradas en abril de cada año, se acordaron nuevas prórrogas al proceso de liquidación por el plazo de un año cada una, cuyo vencimiento vigente es en abril 2021, designando siempre como liquidador a la sociedad Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Expertus Fondo de Inversión Privado, en la cual la Sociedad dio cuenta del proceso de liquidación, pagos y repartos efectuados durante el mismo y término del proceso de liquidación, todo conforme a lo dispuesto en el artículo 65° del Reglamento Interno del Fondo.

2. RESUMEN PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los presentes Estados Financieros, se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la "Sociedad"). Los Estados Financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y las normas de la Comisión para el Mercado Financiero, los cuales fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 16 de marzo de 2021.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere NIC 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2020 aplicadas de manera uniforme.

2.1 Principales Políticas Contables

a. Bases de Preparación - Los Estados Financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" (o "IFRS" en inglés) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

b. Período cubierto - Los presentes Estados Financieros de Independencia Administradora General de Fondos S.A., comprenden los Estados de Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo (método directo) al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

c. Moneda funcional y de presentación - Independencia Administradora General de Fondos S.A., presenta sus Estados Financieros en la moneda del entorno económico principal en la que opera la entidad.

La Sociedad genera sus ingresos operacionales principalmente en pesos, la moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros es el peso chileno. Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos (M\$).

d. Bases de conversión - Los activos y pasivos registrados en moneda distinta al peso chileno han sido convertidos a los tipos de cambio y/o unidad de reajuste vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros, de acuerdo con el siguiente detalle:

	31-12-2020	31-12-2019
	\$	\$
Dólar Estadounidense	710,95	748,74
Unidad de Fomento (UF)	29.070,33	28.309,94

e. Conversión de saldos en moneda extranjera - Las operaciones realizadas en moneda distinta de la funcional se registran a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados financieros.

Asimismo, la conversión de los saldos por cobrar o por pagar al cierre de cada periodo en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los estados financieros, se realiza al tipo de cambio de cierre (con aproximación de dos decimales), la fluctuación del tipo de cambio se registra como resultado financiero del ejercicio.

f. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

g. Clasificación de saldos en corriente y no corriente - En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corriente" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No corriente" los de vencimiento superior a dicho período.

h. Instrumentos financieros - Los activos financieros en los cuales invierte Independencia Administradora General de Fondos S.A. son clasificados y medidos anticipadamente de acuerdo a NIIF 9. Se reconocerá un activo financiero en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la sociedad pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- c) Activos financieros a costo amortizado.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de reconocimiento inicial.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados - Incluye las inversiones en cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Las variaciones en su valor se registran directamente en el Estado de Resultados en el momento que ocurren. Las inversiones en fondos mutuos y depósitos a plazos a menos de 90 días se reconocen como equivalentes de efectivo y no se clasifican en esta categoría.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otro resultado integral Incluye las inversiones en instrumentos de patrimonio que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Las variaciones en su valor se registran en otros resultados integrales, cuando son liquidados o vendidos, el efecto se reconoce en resultados del ejercicio.

Activos financieros a costo amortizado - Las inversiones se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro.

El modelo de negocio bajo el cual los activos financieros se clasifican a costo amortizado debe cumplir con las siguientes condiciones:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales de tales instrumentos financieros dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los instrumentos financieros de corto plazo (menor o igual a 90 días) cuyo destino no sea transarlos en el mercado secundario son clasificados como equivalentes de efectivo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

i. Pasivo Financiero - Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

j. Estado de flujo de efectivo - Para efectos de preparación del Estado de flujo de efectivo, la Sociedad utiliza el método directo y ha definido las siguientes consideraciones:

El efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo mantenido en caja, en cuentas corrientes bancarias y aquellas inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde su origen y cuyo riesgo de cambio en su valor es poco significativo.

- Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

- **Actividades de inversión:** son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.

k. Activos Intangibles - La Sociedad contabiliza sus activos intangibles de acuerdo al modelo del costo según lo definido en la NIC 38 y son amortizados en el plazo en que se estima el retorno de la inversión.

Los factores que deben considerarse para la estimación de la vida útil son, entre otros, los siguientes:

- Limitaciones legales, regulatorias o contractuales.
- Vida predecible del negocio o industria.
- Factores económicos (obsolescencia de productos, cambios en la demanda).
- Reacciones esperadas por parte de competidores actuales o potenciales.
- Factores naturales, climáticos y cambios tecnológicos que afecten la capacidad para generar beneficios.

La vida útil puede requerir modificaciones durante el tiempo debido a cambios en estimaciones como resultado de cambios en supuestos acerca de los factores antes mencionados.

Los activos con vida útil definida corresponden a aplicaciones informáticas, para el cual se aplica una vida útil de 6 años.

l. Propiedades, Planta y Equipo - La Sociedad registrará los elementos de propiedades, planta y equipo de acuerdo con el modelo del costo según lo definido en NIC 16.

La determinación de la depreciación de las propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las vidas útiles definidas en función de los años que se espera utilizar el activo, el rango utilizado para las vidas útiles es de 3 a 6 años. Para mayor detalle ver nota 12.

Los costos de reparación y mantenimiento son registrados como gasto en el ejercicio en que se incurren.

m. Pérdidas por deterioro de valor

- **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero medido al costo amortizado es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable. El deterioro de los activos financieros será evaluado toda vez que existan indicadores de deterioro, los cuales estarán dados por algunos de los siguientes indicadores:

- Rating de riesgo de la institución financiera
- Situación financiera de los deudores de los préstamos y cuentas por cobrar
- Variaciones significativas en las condiciones de mercado

- **Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El valor recuperable de un activo corresponde al mayor entre el valor razonable del activo menos sus costos de venta y su valor en uso. En caso de que el valor recuperable sea inferior al valor libro del activo la sociedad procederá a reducir el monto del activo hasta el monto del valor recuperable. Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido situaciones que pudieran revertir pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

n. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen a su valor nominal, ya que los plazos medios de vencimiento no superan los 30 días. La NIIF 9 requiere que se registren las pérdidas crediticias de flujos esperadas de sus deudores comerciales, producto de esto se ha determinado que no existe deterioro en las cuentas comerciales por cobrar.

o. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas - Los saldos con empresas relacionadas corresponden a operaciones propias y habituales al giro de la Sociedad, realizadas en condiciones de equidad en cuanto a su plazo y conforme a precios de mercado, e incluye principalmente adquisición de servicios y asesorías económicas y financieras. Los traspasos de fondos que no correspondan a cobro de servicios se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente, reconociendo los saldos a valor razonable.

p. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

p.1 Impuestos a la ganancias - La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas vigentes establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Como lo establece la ley N°20.899 del 08 de febrero de 2016, las sociedades anónimas aplicarán, sin derecho a elección el sistema parcialmente integrado, cuya tasa vigente es del 27%.

p.2 Impuestos diferidos - Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha del estado financiero y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

q. Dividendo mínimo - De acuerdo al artículo 79 de la Ley 18.046, de Sociedades Anónimas en Chile, dispone que toda vez que existan resultados positivos en una sociedad, se deberá repartir a lo menos el 30% de dichos resultados entre los accionistas de la sociedad, siempre y cuando los estatutos de la sociedad no dictaren otra cosa. Dada esta ley, de acuerdo con NIIF esto constituye un pasivo cierto con los propietarios de la Sociedad ya que se deberá repartir a lo menos el 30% de las ganancias del ejercicio.

r. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son todas aquellas deudas que estén pendientes de pagos por gastos y compras relacionadas a la Entidad. Se reconocerán inicialmente a su valor inicial y posteriormente se reconocerán a costo amortizado de acuerdo al método de tasa de interés efectiva.

s. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene:

- Una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado.
- Es probable que exista una salida de recursos, para liquidar la obligación.
- Se pueda hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

Las provisiones se registran inicialmente y en su contabilidad recurrente de acuerdo con la mejor estimación posible con la información disponible.

t. Provisiones de vacaciones - La provisión de vacaciones se reconoce sobre base devengada, basado en los días de vacaciones legales establecido en el código del trabajo.

u. Reconocimiento de ingresos – De acuerdo con lo establecido en la NIIF 15, los ingresos ordinarios se reconocen por los montos que reflejen los servicios prestados a los clientes, por un importe que refleje la compensación que la entidad tiene derecho por la entrega de dichos servicios.

La sociedad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por la NIIF 15 a los contratos con sus clientes (identificación del contrato con el cliente, identificar obligaciones de desempeño, determinar el precio de la transacción, asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño, reconocer el ingreso).

La Sociedad reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la norma.

v. Estimaciones y juicios contables - La Sociedad ha efectuado juicios y estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros. Básicamente estos juicios y/o estimaciones se refieren a:

- Cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- Vida útil de activos fijos e intangibles.
- Evaluaciones de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Provisión de ingresos por comisiones variables.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

Además, la Sociedad realiza juicios diferentes de los relativos a las estimaciones y que tienen que ver con las mediciones y valorizaciones de algunos activos financieros como son las inversiones en Cuotas de Fondos de Inversión. Estas, por su concepción, son valorizadas y medidas de manera diferente y se encuentran detalladas en nota N° 10:

Inversión en Cuotas del Fondo de Inversión Privado Expertus. Correspondieron a 2.000 cuotas y que fueron valoradas a costo amortizado dado que este Fondo cuenta con aportes de CORFO, entidad que exigió mantener la mencionada inversión.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, se comunicó a los aportantes el término del proceso de liquidación del Fondo por lo cual desde el 31 de diciembre de 2019 la sociedad no tiene inversión en cuotas con el Fondo Privado Expertus.

Inversión en Cuotas del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias. Corresponden originalmente a 15.544 cuotas siendo valoradas y medidas a su valor razonable, por cuanto su valor es monitoreado en el mercado.

Con fecha 8 de octubre de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes se aprobó el aumento de cuotas suscritas y pagadas mediante una relación de canje de 10 de nuevas cuotas por 1 cuota ya suscrita y pagada, lo que fue materializado en sesión de directorio de fecha 28 de octubre de 2019 y comunicado a los Aportantes por Hecho Esencial en esta misma fecha.

Por lo anterior al 31 de diciembre de 2019 la inversión en cuotas del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias corresponde a 155.440 cuotas valorizadas y medidas a su valor razonable de acuerdo al mercado.

w. Segmento de operación - El negocio básico de la Sociedad es la administración de Fondos de Inversión. Para efectos de la aplicación de la NIIF 8, no existe segmentación operativa. Los ingresos de explotación corresponden principalmente al negocio básico de la Sociedad. Consecuentemente, es posible identificar una única Unidad Generadora de Efectivo.

x. Medio ambiente - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.

y. Arrendamientos - El cambio en la política contable de estos estados financieros para la adopción de la NIIF 16, Arrendamientos, consisten en: 1) inicialmente aplicar retrospectivamente el estándar con el efecto acumulativo reconocido en resultados acumulados de apertura en la fecha de aplicación inicial; 2) reconocer un pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial para arrendamientos clasificados previamente como arrendamientos operativos aplicando NIC 17. El arrendatario deberá medir el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos restantes, descontados utilizando la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha inicial de aplicación; 3) reconociendo un activo en derecho de uso en la fecha de aplicación inicial de arrendamientos clasificados previamente como un arrendamiento operativos aplicando la NIC 17; 4) reconociendo el derecho de uso sobre activo en un importe igual al pasivo por arrendamiento del contrato de arrendamiento a la fecha de aplicación inicial ajustada por cualquier pago de arrendamiento devengados o prepago; y 5) aplicando la NIC 36, deterioro de los activos a activos en derecho de uso a la fecha de aplicación inicial.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2020

Nuevas Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual para la Información Financiera - modificaciones a las referencias.	Periodos anuales iniciados en o con posteridad al 1 de enero de 2020.
NIC 1 y NIC 8 – Definición de materialidad o con importancia relativa.	Periodos anuales iniciados en o con posteridad al 1 de enero de 2020.
NIIF 3 – Definición de negocio	Periodos anuales iniciados en o con posteridad al 1 de enero de 2020.
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Modificación a la tasa de interés de referencia.	Periodos anuales iniciados en o con posteridad al 1 de enero de 2020.
NIIF 16 – Contratos de arrendamiento. Como consecuencia directa de la pandemia COVID-19 que implique una reducción en el canon de arriendo, el arrendatario podrá optar por no evaluar esta situación como una modificación del contrato de arriendo.	Inmediata.

Impacto de la aplicación de Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018 el Consejo emitió una versión revisada de su Marco Conceptual para la Información Financiera. Para lograr la transición a la versión de 2018 del Marco Conceptual para tales entidades, el Consejo emitió un documento complementario independiente llamado Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF en marzo de 2018. Este documento actualiza las referencias en las Normas NIIF relacionadas con versiones previas del Marco Conceptual y es vigente para periodos anuales de los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. En consecuencia, la versión de 2018 del Marco Conceptual para la Información Financiera se incluye en esta edición de las Normas NIIF que se requieren a partir del 1 de enero de 2020.

Impacto de la aplicación de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores.

Las modificaciones mejoran la comprensión de la definición de material o con importancia relativa, ajustando la redacción de la definición en las Normas NIIF y el Marco Conceptual para evitar que surja confusión a raíz de las diferentes definiciones; incorporando requerimientos de apoyo en la NIC 1 en la definición para darles más prominencia y aclarar su aplicabilidad; y suministrando las guías existentes sobre la definición de material o con importancia relativa en un solo lugar, junto con la definición.

Impacto de la aplicación de la NIIF 3 Combinación de negocio

Definición de Negocio, que modifica la NIIF 3, aclara la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a establecer si una transacción debería ser contabilizada como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones, aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos; eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos; añaden guías y ejemplos Ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso sustantivo ha sido adquirido; restringen la definición de negocio y de productos centrándose en bienes y servicios ofrecidos a los clientes y eliminando la referencia a la capacidad de reducir los costos; y añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

Impacto de la aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIC 39 Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición y NIIF 7 Instrumentos Financieros Información a Revelar

Las modificaciones cambian algunos requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas para proporcionar una exención de los efectos potenciales de la incertidumbre provocada por la reforma de tasas de interés de referencia, tales como las tasas ofrecidas Interbancarias (IBOR). Además, las modificaciones requieren que una entidad proporcione información adicional a los inversores sobre sus relaciones de cobertura que están directamente afectadas por cualquiera de estas incertidumbres.

Impacto de la enmienda a NIIF 16

La enmienda proporciona una solución práctica para que un arrendatario pueda optar por no evaluar si una reducción del canon de arriendo que se relacione directamente con la pandemia COVID-19 es una modificación del contrato de arriendo. Si el arrendatario realiza esta elección, deberá contabilizar los cambios en los pagos de arrendamiento procedentes de las reducciones del canon relacionadas con el COVID-19 de la misma forma que contabilizaría el cambio aplicando la NIIF 16 si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento. Todo lo anterior será aplicable solo a las reducciones del canon de arriendo que ocurran como consecuencia directa de la pandemia COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

1. El cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a una revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;
2. Cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solo los pagos originalmente debidos en 2020; y
3. No este un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

La administración ha evaluado los posibles impactos de las normas con entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2020 y ha concluido que estas no tienen impacto en los presentes Estados Financieros. Asimismo, el contrato de arrendamiento vigente que posee la sociedad no ha sufrido modificaciones a consecuencia de la pandemia COVID-19, por lo cual la enmienda a la NIIF 16 no aplica bajo ninguna circunstancia.

b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 - Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
NIC 1 – Aclara la clasificación de un pasivo cuando la entidad ejerce el derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses desde el periodo en que se informa.	1 de enero de 2022.
NIIF 3 – Aplica medicaciones al nombre del marco conceptual, en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
NIC 37 – Aclara los costos de cumplimiento de contratos, comprende los costos directamente relacionados con el contrato.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
NIC 16 – Agrega condiciones al costo directamente atribuible en productos con uso antes al previsto.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
NIIF 17 – Explica naturaleza de aplicación en modificación de NIIF 17.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023
Clasificación de Pasivos como corrientes o no corrientes – Difiere la fecha de vigencia a la Modificación de NIC 1.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023
Reforma a la tasa de interés de referencia – Complemento a las modificaciones realizadas en 2019. Se centra en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia por una tasa de referencia alternativa	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021
Interpretaciones y/o enmiendas a las Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10 y NIC 28 - Ventas o aportes de activos entre un inversionista y sus coligadas y negocios conjuntos	Aplazada de forma indefinida.

La administración estima que la adopción de las normas y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad.

3. CAMBIOS CONTABLES

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 no presentan cambios en las políticas contables respecto del año anterior.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Gestión de Riesgo Financiero

La Sociedad considera la gestión y control de riesgos de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos definidos sobre calidad del servicio otorgado en la administración de activos de terceros como también para garantizar la continuidad de los negocios.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo financiero se encuentra en la Gerencia de Planificación y Desarrollo de la Sociedad.

Dada la naturaleza del negocio de la Sociedad, los factores de riesgo a que se enfrenta son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

a) Riesgo de crédito

La Sociedad es una empresa cuya operación principal es la administración de Fondos de terceros por cuenta y riesgo de sus aportantes, esto hace que el riesgo de crédito se vea acotado y limitado a las cuentas por cobrar correspondientes a las comisiones cobradas a los fondos que administra y a sus filiales, ya que la Administradora factura mensualmente y se paga los primeros 5 días del mes siguiente al mes de devengo de la obligación, con lo cual no se producen morosidades en las cuentas respectivas. Asimismo, se provisiona anualmente, cuando corresponde, una comisión variable anual que es facturada al año siguiente y cancelada una vez que los aportantes aprueben los estados financieros.

Cuentas por cobrar a los Fondos Administrados	Tipo de comisión	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias	Fija	60.403	58.823
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias (1)	Variable	3.236.807	1.955.134
Inmobiliaria Descubrimiento Spa	Fija	96.763	95.172
Rentas Inmobiliarias Spa	Fija	66.984	67.903
Inmobiliaria Plaza Araucano Spa	Fija	61.884	56.102
Rentas Retail Spa	Fija	1.985	1.996
Inmobiliaria Plaza Constitución Spa	Fija	70.133	68.825
Rentas Bucarest Spa	Fija	14.581	13.752
Rentas Magdalena Spa	Fija	29.950	29.578
Totales		3.639.490	2.347.285

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo es originado por las necesidades de fondos que se tienen para hacer frente a los compromisos adquiridos con los distintos agentes del mercado.

La administración de este riesgo se realiza a través de una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando la administración de los excedentes de caja. Para lo anterior, periódicamente se efectúan proyecciones de flujos de caja basados en los flujos de retorno esperados y en el calendario de vencimiento de las principales obligaciones.

Las razones de circulantes muestran que la Sociedad tiene acotado este riesgo.

Corrientes		Razón
Activos	Pasivos	Circulante
31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
M\$	M\$	
5.504.190	1.729.561	3,18

Corrientes		Razón
Activos	Pasivos	Circulante
31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
M\$	M\$	
3.744.915	1.076.245	3,48

Las políticas de inversión exigen que los instrumentos financieros sean de mediano y corto plazo y renta fija (depósitos a plazo, fondos mutuos o instrumentos financieros derivados) y sean tomados con bancos e instituciones financieras de elevados ratings crediticios, de modo que minimicen el riesgo de crédito de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene sus excedentes de caja invertidos en los siguientes instrumentos:

Instrumentos Financieros	Moneda	31-12-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
Banchile Capital Financiero	CLP	1.763.769	727.117
Banchile Corporate Dollar	USD	-	438
Bice Liquidez Clásica	CLP	-	13.737
Depósito a plazo	CLP	-	345.683
Totales		1.763.769	1.086.975

c) Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución y control de las actividades del negocio de una administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales de la administradora se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones de cada Fondo, el control de ellas, el manejo de los conflictos de interés, la entrega de información adecuada y oportuna a los aportantes, y el cumplimiento cabal por parte de los Fondos administrados de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en los reglamentos internos de cada fondo.

Para esto la Sociedad ha realizado una identificación de cada una de éstas actividades y procesos, los riesgos que conllevan, y ha elaborado políticas y procedimientos con el objeto de mitigarlos. Periódicamente el encargado de cumplimiento realiza controles del cumplimiento de dichos procedimientos.

La gestión directa de los Fondos está a cargo del Gerente General de la Administradora y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión de cada Fondo cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación, siendo una instancia de aprobación del comité de activos, en el cual participan tres directores de la Administradora, además del Gerente General y el Gerente Corporativo.

Finalmente, para operaciones superiores a determinado monto (UF 300.000 para el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias) es el Directorio de la administradora quien aprueba una inversión o desinversión y para montos inferiores que fueran aprobados por el comité de activos, el Directorio es informado, mediante comunicación electrónica o quedando reflejado en el acta de la respectiva sesión.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados de cada Fondo bajo administración con los estados financieros reales, y un informe de cada cartera de inversiones con indicadores de rentabilidad, ocupación y morosidad.

Además de los controles anteriores se encuentran los comités de vigilancia de cada fondo administrado, integrados por representantes de sus aportantes, los cuales ejercen labores de control en una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la administradora toda la información que estime pertinente para el desarrollo de sus funciones.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos materiales, de responsabilidad civil, vandalismo y terrorismo. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que se encuentran con límites para ciertas coberturas conforme a las mejores condiciones encontradas en el mercado al momento de su contratación.

c.1) Efectos del COVID-19

En el combate de la pandemia del Corona Virus, “COVID-19”, que está afectando al mundo y a nuestro país, en que el Ministerio de Salud ha decretado a partir del mes de abril restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que han afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del rubro del retail y de los servicios, la administración ha realizado esfuerzos en tecnología y de apoyo al personal, para dar continuidad a las operaciones, posibilitando el trabajo por turnos y desde el hogar mediante la modalidad de teletrabajo, situación que se mantiene al 31 de diciembre de 2020. Las evaluaciones realizadas a consecuencia de esta pandemia no han detectado situaciones que generen efectos o impactos significativos en los presentes Estados Financieros.

d) Riesgo de cambios regulatorios en la industria de administración de Fondos

La industria de administración de fondos de terceros está regulada por entidades estatales y, por ende, sujeta a eventuales cambios en el tiempo por parte de la autoridad. Sin embargo, dados el nivel de transparencia y el grado de madurez alcanzada hasta ahora por esta industria, a juicio de la Sociedad el nivel de este riesgo es atenuado.

La administración de este riesgo se realiza a través de la revisión y evaluación periódica de los cambios regulatorios propuestos, tanto en sus aspectos de negocio como legales. En los cambios considerados relevantes se busca participar lo más posible en su gestación a través de los mecanismos oficiales de revisión de propuestas ofrecidos por las entidades regulatorias en este sentido, y a través de las entidades gremiales en que se participa.

e) Riesgo de mercado

Comprende la exposición de la entidad a los vaivenes del mercado y a la forma de minimizar las eventuales pérdidas debido a los movimientos de sus diferentes variables, tales como los tipos de cambio, precios, tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Administradora posee inversiones en cuotas de Fondos Mutuos en pesos por la suma de M\$1.763.769 (M\$740.854 en 2019) y en dólares al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no posee inversiones (M\$438 en 2019) los cuales se encuentran registrados al valor de la cuenta vigente al cierre de los estados financieros. Cabe mencionar la inversión en cuotas del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias, cuyo valor se registra al precio en la Bolsa de Comercio de Santiago al cierre del trimestre correspondiente, por lo que está expuesto a fluctuaciones de mercado.

La Sociedad no toma inversiones en cuotas de Fondos Mutuos que invierten en instrumentos de deuda de mediano y/o largo plazo, por lo cual la exposición a este riesgo por cambio en la tasa de interés es prácticamente nula y cualquier análisis de sensibilidad, ya sea con métodos de cambio de pendientes o convexidades no generan impactos materiales a los estados financieros.

En cuanto a la posición de moneda, el impacto es mínimo, ya que por cada peso que baje el tipo de cambio la pérdida potencial de la compañía será de M\$, dado el nivel de inversión que tiene expresado en dólares.

4.2 Gestión de Riesgo de Capital

La Política de Capital empleada por Independencia Administradora General de Fondos S.A. es mantener un patrimonio holgadamente superior al mínimo exigido por la Ley de UF 10.000. Asimismo, los recursos que obtiene los invierte en instrumentos financieros de renta fija y fondos mutuos de corto plazo cuyas carteras de inversión estén conformadas por dichos instrumentos.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

El negocio básico de la Sociedad es la administración de Fondos de Inversión. Para efectos de la aplicación de la NIIF 8, no existe segmentación operativa. Los ingresos de explotación corresponden en su totalidad al negocio básico de la Sociedad. Consecuentemente, es posible identificar una única Unidad Generadora de Efectivo.

Dada la definición de un sólo segmento para la Sociedad, la información a incorporar a los Estados Financieros corresponde a aquellas revelaciones entregadas en el presente informe.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldos Bancos y Efectivo	42.384	209.727
Sub-total Efectivo	42.384	209.727
Fondos mutuos	1.763.769	741.292
Depósito a plazo	-	345.683
Sub-total Equivalente al Efectivo	1.763.769	1.086.975
Totales	1.806.153	1.296.702

Los fondos mutuos (159.846,3210 cuotas a \$1.218,5993; 1.506.415,2238 cuotas a \$1.041,5325; al 31-12-2020 y 3.819,0841 a \$1.211,890; 699.212,1051 cuotas a \$1.033,2906; 0,4640 cuotas a US\$1.260,7946 y 3.780,9816 cuotas a \$3.633,1167 al 31-12-2019) corresponden a fondos de renta fija, principalmente en pesos, de Banchile y Bice Inversiones, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros (rescatables a menos de tres meses). El depósito a plazo fue tomado en el Banco Chile, este incluye capital inicial, e intereses devengados por la tasa de interés 0,2% mensual al 31 de diciembre de 2019, tomado a 30 días, con vencimiento el 02 de enero de 2020.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Deudores varios	6.664	6.312
Seguros anticipados	32.033	22.926
Anticipo a proveedores	19.677	21.904
Garantías pagadas por arriendos	173	168
Totales	58.547	51.310

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Cuentas por cobrar a los Fondos Administrados	RUT	País	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias	76.041.081-0	Chile	60.403	58.823
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias (1)	76.041.081-0	Chile	3.236.807	1.955.134
Inmobiliaria Descubrimiento Spa	96.622.490-8	Chile	96.763	95.172
Rentas Inmobiliarias Spa	76.166.875-7	Chile	66.984	67.903
Inmobiliaria Plaza Araucano Spa	76.030.901-K	Chile	61.884	56.102
Rentas Retail Spa	76.483.691-K	Chile	1.985	1.996
Inmobiliaria Plaza Constitución Spa	96.964.040-6	Chile	70.133	68.825
Rentas Bucarest Spa	76.165.527-2	Chile	14.581	13.752
Rentas Magdalena Spa	76.905.385-9	Chile	29.950	29.578
Totales			3.639.490	2.347.285

Los plazos de vencimiento de la cartera al día son los siguientes:

Cuentas por cobrar a los Fondos Administrados	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Vencimiento menor de tres meses	402.683	392.151
Vencimiento entre tres y seis meses	3.236.807	1.955.134
Totales	3.639.490	2.347.285

Los valores de los deudores comerciales corresponden a los ingresos por comisiones cobradas a los Fondos y sus filiales administradas por la sociedad expresados en pesos chilenos, los cuales no generan intereses ni reajustes, por ser consideradas de corto plazo, el promedio de cobro no supera los 30 días.

A partir del mes de febrero de 2016, la Sociedad cobra una remuneración de administración a las sociedades filiales del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, suma que es descontada de la remuneración fija cobrada al Fondo, según la proporción de activos en cada sociedad filial, de acuerdo con lo establecido en el respectivo reglamento interno.

(1) Al 31 de diciembre 2020 y 2019, incluye una provisión de ingresos por comisión variable de M\$3.236.807 y M\$1.955.134, respectivamente. A partir de 2015, esta comisión es calculada conforme lo indica el Título VI N° 2.2 de su Reglamento Interno, y que establece como condición para su devengo que la rentabilidad del BNP sea superior al 5% del patrimonio inicial corregido promedio, de acuerdo a cómo se define en el reglamento interno. Dicha comisión debe ser pagada y facturada dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de los estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior, la cual se realiza dentro de los primeros cinco meses de cada año.

9. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

a) Accionistas - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

Accionista	Acciones	31-12-2020 %	31-12-2019 %
Nueva Independencia S.A.	3.004	99,97%	99,97%
Fernando Sánchez Chaigneau	1	0,03%	0,03%
Totales	3.005	100,00%	100,00%

b) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

b.1 Transacciones más significativas y sus efectos en resultado:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2020		31-12-2019	
						Monto de la transacción M\$	Efecto en resultado M\$	Monto de la transacción M\$	Efecto en resultado M\$
76.800.115-4	Independencia Internacional AGF S.A.	Accionista común	CL	Asesorías económicas y financieras	CLP	119.546	119.546	105.812	105.812
76.800.115-4	Independencia Internacional AGF S.A.	Accionista común	CL	Sub-arriendo de oficinas	CLP	51.863	43.582	45.902	38.573
55.555.555-5	Independencia Capital Partners Uruguay	Accionista común	UY	Asesorías económicas y financieras	UYU	31.355	31.355	28.697	28.697
76.422.480-9	Independencia Asociados S.A.	Accionista común	CL	Asesorías económicas y financieras	CLP	(379.191)	(379.191)	(334.589)	(334.589)
99.999.999-9	Independencia Overseas Inc.	Accionista común	US	Asesorías económicas y financieras	USD	(77.232)	(77.232)	(90.296)	(90.296)
76.047.163-1	Inversiones El Palpi Ltda.	Accionista común	CL	Asesorías económicas y financieras	CLP	(287.083)	(287.083)	(278.827)	(278.827)

No existen garantías dadas o recibidas por las transacciones con partes relacionadas.

No existen deudas de dudoso cobro relativas a saldos pendientes que ameriten provisión ni gastos reconocidos por este concepto.

Todas las transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos y condiciones de mercado.

c) Administración y alta Dirección - La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por 7 miembros.

Con fecha 30 de abril de 2020 en Junta Ordinaria de Accionistas se renovó el Directorio. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2020 está conformado por:

<u>Miembros del Directorio</u>	<u>Cargo</u>
Fernando Sánchez Chaigneau	Presidente
Juan Ariztía Matte	Director
Cecilia Schultz Alvarado	Director
Enrique Ovalle Puelma	Director
Fernando Barros Tocornal	Director
Pablo Undurraga Yoacham	Director
María Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Director

d) Personal clave de la administración - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. La Sociedad ha determinado que el personal clave de la administración lo componen los Directores, Gerentes y ejecutivos principales.

A continuación, se presentan por categorías las compensaciones recibidas por los directores y el personal de la Administración:

Personal de administración clave	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Directores	149.294	141.554
Salarios Administración	1.456.231	1.316.392
Beneficios para los empleados	1.074.681	888.011
Totales	2.680.206	2.345.957

e) Otras prestaciones - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se visualizan los siguientes conceptos por pagos o prestaciones a directores y ejecutivos principales:

e.1 Gastos del directorio - Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el gasto asignado fue de M\$149.294 y M\$141.554 respectivamente.

e.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores - No existen remuneraciones devengadas por este concepto.

e.3 Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones - No existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y sus Directores y Gerencias.

e.4 Otras transacciones - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han efectuado pagos por gastos de comités a los directores por M\$18.366 y M\$13.108 respectivamente.

e.5 Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Existen para la plana ejecutiva, bonos anuales que se determinan período a período de acuerdo con los resultados globales de la sociedad y que se pagan durante el primer semestre del año siguiente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad provisionó M\$1.063.112 y M\$646.960 respectivamente.

e.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen indemnizaciones pagadas por la Sociedad, a sus Directores ni a sus gerentes.

e.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores ni gerentes.

10. INFORMACIÓN SOBRE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Activos financieros al 31 de diciembre de 2020:

Activos financieros según el estado de situación financiera	Activos Financieros a valor razonable por resultados M\$	Activos financieros a valor razonable por patrimonio M\$	Activos financieros a costo amortizado M\$	Total M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.763.769	-	42.384	1.806.153
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	3.639.490	3.639.490
Otros activos financieros no corrientes (1)	254.922	-	-	254.922
Totales	2.018.691	-	3.681.874	5.700.565

Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020:

Pasivos financieros según el estado de situación financiera	Pasivos Financieros a valor razonable por resultados M\$	Pasivos financieros a valor razonable por patrimonio M\$	Pasivos financieros a costo amortizado M\$	Total M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	166.359	166.359
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	80.276	80.276
Otras provisiones a corto plazo	-	-	40.356	40.356
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	1.245.401	1.245.401
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	99.370	99.370
Totales	-	-	1.631.762	1.631.762

Activos financieros al 31 de diciembre de 2019:

Activos financieros según el estado de situación financiera	Activos Financieros a valor razonable por resultados M\$	Activos financieros a valor razonable por patrimonio M\$	Activos financieros a costo amortizado M\$	Total M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.086.975	-	209.727	1.296.702
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	2.347.285	2.347.285
Otros activos financieros no corrientes (1)	310.818	-	-	310.818
Totales	1.397.793	-	2.557.012	3.954.805

Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019:

Pasivos financieros según el estado de situación financiera	Pasivos Financieros a valor razonable por resultados M\$	Pasivos financieros a valor razonable por patrimonio M\$	Pasivos financieros a costo amortizado M\$	Total M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	157.225	157.225
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	88.336	88.336
Otras provisiones a corto plazo	-	-	65.392	65.392
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	765.292	765.292
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	258.780	258.780
Totales	-	-	1.335.025	1.335.025

La inversión en otros activos financieros no corrientes a costo amortizado corresponde a:

- (1) La Inversión en otros activos financieros no corrientes a valor razonable con efecto en resultados corresponden a 155.440 cuotas del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias valorizadas al 31 de diciembre de 2020 a \$1.640,00 cada cuota (M\$254.922 al 31 de diciembre de 2020 y M\$310.818 al 31 de diciembre de 2019).

	01-01-2020	01-01-2019
Otros Activos Financieros no corrientes	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
FI Independencia Rentas Inmobiliarias	254.922	310.818
Totales	254.922	310.818

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALIA

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Activos intangibles neto:		
Software	15.482	21.301
Totales	15.482	21.301
Activos intangibles bruto:		
SAP	26.636	26.636
Servidor SAP	2.102	2.102
Implementación SAP	44.272	44.272
Licencias Software	20.716	15.281
Totales	93.726	88.291
Amortización acumulada y deterioro del valor:		
SAP	(26.636)	(26.636)
Servidor SAP	(2.102)	(2.102)
Implementación SAP	(32.958)	(26.714)
Licencias Software	(16.548)	(11.538)
Totales	(78.244)	(66.990)

Movimiento en activos intangibles Software:

	Saldo Inicial	Adiciones	Amortización	Reclasificaciones	Cambios Totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-12-2020						
Implementación SAP	16.840	-	(6.244)	718	(5.526)	11.314
Licencias	4.461	5.435	(5.010)	(718)	(293)	4.168
Totales	21.301	5.435	(11.254)	-	(5.819)	15.482
31-12-2019						
SAP	1.057	-	(1.057)	-	(1.057)	-
Servidor SAP	206	-	(206)	-	(206)	-
Implementación SAP	23.082	-	(6.242)	-	(6.242)	16.840
Licencias	12.533	-	(4.230)	(3.842)	(8.072)	4.461
Totales	36.878	-	(11.735)	(3.842)	(15.577)	21.301

Los intangibles de vida útil definida, corresponden principalmente a licencias de software, la Sociedad adopta el modelo de valorización del costo, registrándose al valor de mercado atribuido a la fecha de transición de 1 de enero de 2010. Se aplica una vida útil de 6 años.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipo		
Valores netos:		
Instalaciones y equipos	57.728	79.057
Totales	57.728	79.057
Valores brutos:		
Instalaciones y equipos	537.433	527.302
Totales	537.433	527.302
Detalle de la depreciación acumulada:		
Instalaciones y equipos	(479.705)	(448.245)
Totales	(479.705)	(448.245)

Movimiento en propiedades, planta y equipo:

	Saldo Inicial	Adiciones	Depreciación del ejercicio	Cambios Totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-12-2020					
Instalaciones y equipos	79.057	10.131	(31.460)	(21.329)	57.728
Totales	79.057	10.131	(31.460)	(21.329)	57.728
31-12-2019					
Instalaciones y equipos	125.413	16.285	(62.641)	(46.356)	79.057
Totales	125.413	16.285	(62.641)	(46.356)	79.057

13. ACTIVOS POR DERECHOS DE USO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Activos por Derechos de Uso		
Valores netos:		
Derecho de uso	205.969	336.054
Totales	205.969	336.054
Valores brutos:		
Derecho de uso	466.140	466.140
Totales	466.140	466.140
Detalle de la depreciación acumulada:		
Derecho de uso	(260.171)	(130.086)
Totales	(260.171)	(130.086)

Movimientos en activos por derecho de uso:

	Saldo Inicial M\$	Adiciones M\$	Depreciación del ejercicio M\$	Cambios Totales M\$	Total M\$
31-12-2020					
Derecho de uso	336.054	-	(130.085)	(130.085)	205.969
Totales	336.054	-	(130.085)	(130.085)	205.969
31-12-2019					
Derecho de uso	-	466.140	(130.086)	336.054	336.054
Totales	-	466.140	(130.086)	336.054	336.054

a) Otros antecedentes:

a.1 La sociedad reconoció de la aplicación inicial de la NIIF 16 Arrendamientos, un activo por derecho en uso M\$466.140.

a.2 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene gastos relacionados con arrendamientos de bajo valor y de corto plazo.

a.3 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad ha percibido ingresos provenientes del subarrendamiento de derechos de usos de activos por M\$43.582 y \$38.573 respectivamente.

a.4 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha generado ganancias o pérdidas por transacciones de venta con arrendamiento posterior (leaseback).

a.5 El método de depreciación aplicado por la Sociedad refleja el patrón al cual se espera que los activos sean utilizados por parte de la entidad durante el período en que éstos generen beneficios económicos. Para tal efecto, la Sociedad utiliza el método de depreciación lineal a lo largo de su vida útil.

14. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Corriente:		
Arriendos por pagar corrientes	166.359	157.225
Totales	166.359	157.225
No corriente:		
Arriendos por pagar no corrientes	99.370	258.780
Totales	99.370	258.780

Los pagos mínimos futuros se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2020:

Institución	Operación	Moneda	Menos de 90 días M\$	Mas de 90 días M\$	Total corriente M\$	Uno a tres años M\$	Tres a cinco años M\$	Total no corriente M\$
Inversiones Mañiguales SA y otros	Arriendo	UF	41.123	125.236	166.359	99.370	-	99.370
Totales			41.123	125.236	166.359	99.370	-	99.370

Al 31 de diciembre de 2019:

Institución	Operación	Moneda	Menos de 90 días M\$	Mas de 90 días M\$	Total corriente M\$	Uno a tres años M\$	Tres a cinco años M\$	Total no corriente M\$
Inversiones Mañiguales SA y otros	Arriendo	UF	38.865	118.360	157.225	258.780	-	258.780
Totales			38.865	118.360	157.225	258.780	-	258.780

La obligación por arrendamiento con Inversiones Mañiguales S.A. y otros, corresponde al arriendo de inmueble. El saldo adeudado corresponde al valor presente de las cuotas restantes descontadas a la tasa anual de 3% anual, por lo que su valor libro equivale al valor razonable.

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Rubros	País	Moneda	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Cheques por pagar	Chile	CLP	-	54.777
Acreedores varios	Chile	CLP	80.276	33.559
Totales			80.276	88.336

Los cheques por pagar corresponden al saldo acreedor de la conciliación bancaria del Banco de Chile por M\$54.777 al 31 de diciembre de 2019.

El promedio de pago a proveedores es de 30 días y su valor razonable no difiere en forma significativa de su valor contable. Las cuentas por pagar y otros están expresados en pesos chilenos, no generan intereses ni reajustes.

16. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Clases de provisiones	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Provisiones de gastos	40.356	65.392
Totales	40.356	65.392

Movimiento en provisiones:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Movimientos		
Saldo inicial	65.392	76.449
Constituidas	40.356	65.392
Utilizadas	(65.392)	(76.449)
Totales	40.356	65.392

Al 31 de diciembre de 2020, las provisiones de gastos corresponden a honorarios y servicios, cuyos documentos legales llegaron en forma posterior al cierre de los presentes estados financieros.

17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Pasivos (activos) por impuestos corrientes	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Impuesto a la renta por pagar	639.803	634.785
Pagos provisionales mensuales	(303.765)	(786.470)
Crédito por donaciones	(41.366)	(40.779)
Otros impuestos	(97.503)	142.846
Totales	197.169	(49.618)

Detalle otros impuestos	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
IVA	54.926	74.702
Impuestos por recuperar	(203.867)	(5.418)
PPM por pagar	30.926	52.386
Impuesto honorarios	2.484	2.727
Impuesto único a los trabajadores	17.951	17.501
Provisión impuesto artículo 21 LIR	77	948
Totales	(97.503)	142.846

18. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Rubros	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	182.289	118.332
Provisión por bonificación anual	1.063.112	646.960
Totales	1.245.401	765.292

Movimientos de provisiones por beneficios a los empleados:

Movimientos	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo inicial	118.332	105.582
Constituidas	99.248	94.968
Utilizadas	(35.291)	(82.218)
Totales	182.289	118.332

19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Saldos de impuestos diferidos

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Impuestos diferidos	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Activos por impuestos diferidos		
Provisión de vacaciones	49.218	31.950
Otras provisiones	287.040	174.679
Diferencia activo fijo tributario vs financiero	(5.722)	(4.801)
Total	330.536	201.828
Pasivos por impuestos diferidos		
Provisión de ingresos	(873.938)	(527.886)
Total	(873.938)	(527.886)
Total pasivos (activos) por impuestos diferidos	(543.402)	(326.058)

b) Movimientos de impuestos diferidos

Impuestos diferidos	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo Inicial Activo (Pasivo)	(326.058)	(352.794)
Abono (cargo) a resultado	(217.344)	26.736
Totales	(543.402)	(326.058)

c) Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuyo detalle es el siguiente:

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	(635.222)	(634.785)
Otros gastos por impuestos	(77)	(948)
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes, neto, total	<u>(635.299)</u>	<u>(635.733)</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	(217.344)	26.736
(Gasto) ingreso por impuestos diferidos, neto, total	<u>(217.344)</u>	<u>26.736</u>
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(852.643)</u>	<u>(608.997)</u>

d) Conciliación de la tasa efectiva

El cargo total del año se puede reconciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

Conciliación de la tasa efectiva	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Utilidad financiera antes de impuesto a las ganancias	3.190.039	2.331.406
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27% (27% 2019)	(861.311)	(629.480)
Diferencias permanentes:		
Diferencia corrección monetaria (Financiera v/s Tributa	8.956	883
Diferencia Activo Fijo (Financiera v/s Tributaria)	1.462	(4.032)
Efecto de inversión estados de resultados	(10.727)	22.597
Efecto de en resultados de activos por derecho de uso	5.452	5.390
Otros	3.525	(4.355)
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(852.643)</u>	<u>(608.997)</u>
Gasto por impuesto a la renta de estado de resultado	(852.643)	(608.997)
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Tasa permanentes	(0,27)	(0,88)
Tasa impositiva efectiva	<u>26,73</u>	<u>26,12</u>

20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO

a) Gestión de Capital - La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir su costo de capital.

b) Capital suscrito y pagado y número de acciones - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital suscrito y pagado asciende a M\$557.688 y está representado por 3.005 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

Accionista	Acciones	31-12-2020 %	31-12-2019 %
Nueva Independencia S.A.	3.004	99,97%	99,97%
Fernando Sánchez Chaigneau	1	0,03%	0,03%
Totales	3.005	100,00%	100,00%

c) Capital emitido - El capital emitido corresponde al capital pagado indicado en la letra b).

d) Dividendos definitivos – Con fecha 30 de abril de 2020 en Junta Ordinaria de Accionistas, se acordó la distribución de un dividendo definitivo por la suma de M\$1.502.500, equivalente a \$500.000 por cada acción de la sociedad, con cargo al 87,2% de las utilidades del ejercicio 2019 (M\$1.722.409). Estos dividendos se pagaron de la siguiente forma:

Fecha	31-12-2020 M\$
27-02-2020	680.000
12-05-2020	822.500
Total	1.502.500

Con fecha 30 de abril de 2019 en Junta Ordinaria de Accionistas, se acordó la distribución de un dividendo definitivo por la suma de M\$1.747.122 equivalente a \$581.405 por cada acción de la sociedad, con cargo al 100% de las utilidades del ejercicio 2018 (M\$2.202.644). Estos dividendos fueron pagados de la siguiente forma:

Fecha	31-12-2019 M\$
24-07-2018	318.530
15-05-2019	1.428.117
03-06-2019	475
Total	1.747.122

e) Dividendos provisorios – Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no ha habido reparto de dividendos provisorios.

f) Resultados acumulados – El movimiento por resultados acumulados es el siguiente:

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo Inicial	2.287.478	2.085.008
Pago de dividendos definitivos	(1.502.500)	(1.428.592)
Otros movimientos (1)	-	(91.347)
Resultado del ejercicio	2.337.396	1.722.409
Total Resultados Acumulados	3.122.374	2.287.478

(1) Otros movimientos corresponden al efecto acumulado de la aplicación inicial al 1 de enero de 2019 de la NIIF 16 y a la rectificación de la amortización acumulada de los intangibles con efectos en resultados acumulados.

g) Otras Reservas – El movimiento registrado en otras reservas por (\$14.104), corresponden principalmente a la reclasificación de la corrección monetaria del capital y a las reservas de conversión al 31 de diciembre de 2010.

h) Ganancias por acción – El resultado por acción se ha obtenido dividiendo el resultado del ejercicio por el número de acciones ordinarias en circulación durante los periodos informados.

Ganancia por acción	31-12-2020	31-12-2019
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto M\$	2.337.396	1.722.409
Resultado disponible para accionistas comunes, básico M\$	2.337.396	1.722.409
Número de acciones	3.005	3.005
Ganancias básicas por acción en pesos	777.836	573.181
Resultado disponible para accionistas comunes, básico M\$	2.337.396	1.722.409
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos M\$	2.337.396	1.722.409
Promedio ponderado de números de acciones, básico	3.005	3.005
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	3.005	3.005
Ganancias diluidas por acción en pesos	777.836	573.181

La Sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales diluidas en circulación durante los periodos informados.

21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Detalle de ingresos ordinarios	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Asesorías económicas y financieras relacionadas	150.901	134.509
Comisiones por administración de Fondos (I)	7.246.878	5.988.777
Totales	7.397.779	6.123.286

(I) Los ingresos ordinarios mostrados corresponden principalmente a las comisiones devengadas y percibidas desde los Fondos de Inversión y filiales administrados por la Sociedad.

22. COSTO DE VENTAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Detalle de costo de ventas	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Asesorías de empresa relacionada	743.506	703.712
Asesorías de otras sociedades	64.576	131.508
Totales	808.082	835.220

23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	01-01-2020	01-01-2019
Detalle gastos de administración	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	2.530.912	2.204.403
Honorarios profesionales	284.592	288.059
Depreciación propiedades, planta y equipo	31.460	62.641
Depreciación activo por derecho de uso	130.086	130.086
Amortización licencias de software	11.254	11.735
Otros gastos de administración	331.009	331.310
Totales	3.319.313	3.028.234

24. GANANCIA (PÉRDIDA) DE CAMBIO EN MONEDA EXTRANJERA

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	01-01-2020	01-01-2019
Diferencia de Cambio	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Diferencias de cambio	1.307	11.839
Totales	1.307	11.839

25. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

a) **Garantías directas** - Constitución de garantías – En virtud de lo dispuesto en los artículos 12 y 13 La Ley N°20.712, la Sociedad Administradora ha constituido una garantía en beneficio de los aportantes de los Fondos administrados, mediante boletas bancarias del Banco de Chile. Con fecha 06 de marzo de 2020 la Sociedad Administradora renovó las boletas de garantías de los siguientes Fondos administrados:

Naturaleza	Emisor	Beneficiarios Aportantes de:	Monto UF
Boleta Bancaria	Banco Chile	FI Desarrollo Inmobiliario 2006	10.000
Boleta Bancaria	Banco Chile	FI Independencia Rentas Inmobiliarias	152.000
Boleta Bancaria	Banco Chile	FI Independencia Rentas Inmobiliarias Inversionistas Calificados	10.000

Todas las boletas tienen vencimiento el 09 de abril de 2021, y son renovables cada año. Cabe señalar que con fecha 14 de abril de 2020 y en virtud de lo establecido en el Artículo 7° de la Ley N°20.712, se solicitó a la CMF, la eliminación del registro correspondiente a Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias Inversionistas Calificados, debido a que no se inició la comercialización de cuotas habiendo transcurrido más de 180 días desde que su reglamento interno en el Registro Público de Depósitos Reglamentos Internos. Con fecha 03 de junio de 2020, mediante resolución exenta N°2993, resolvió cancelar la inscripción en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Interno del mencionado Fondo.

b) **Garantías indirectas** - No existen garantías indirectas a favor de terceros.

c) **Avales y garantías obtenidas de terceros** - No existen garantías obtenidas de terceros.

d) Juicios y contingencias – La Sociedad no tiene juicios ni contingencias al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

26. NORMAS ESPECIALES

De acuerdo con la Ley única de Fondos N°20.712 artículo 4° letra C, 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 superintendencia”.

El patrimonio depurado de la Sociedad Administradora, según lo dispone la norma de carácter general N°157 emitida por la CMF de fecha 29 de septiembre de 2003, es muy superior al patrimonio mínimo exigido. El valor de patrimonio mínimo depurado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a UF125.573,94 y UF 99.249,99 respectivamente.

27. SANCIONES

Con fecha 18 de julio de 2019 la Unidad de Análisis Financiero (UAF) emitió una amonestación escrita dirigida a Independencia Administradora General de Fondos S.A., mediante resolución exenta N°113-527-2019, la que establece una multa de beneficio fiscal de UF40, debido a no haber informado oportunamente a dicho servicio, la actualización de su nuevo Oficial de Cumplimiento en el año 2017.

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2020, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

28. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

29. MEDIO AMBIENTE

Independencia Administradora General de Fondos S.A. es una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, por su naturaleza no genera operaciones que puedan afectar el medio ambiente por lo cual no realiza desembolsos por este concepto.

30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

En sesión de Directorio de fecha 16 de marzo de 2021, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.