

---

## INDEPENDENCIA INTERNACIONAL ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

---

### ANÁLISIS RAZONADO DE LA SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2022

Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “*Administradora*” o la “*Sociedad*”) nació en el año 2017 con el objeto de administrar fondos de inversión. Es una entidad fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la “CMF”) y 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](http://www.cmfchile.cl)) y en su propio sitio web ([www.indafi.cl](http://www.indafi.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 marzo de 2022 la Sociedad administraba los siguientes fondos (en adelante conjuntamente los “*Fondos*”):

- Fondo de Inversión Independencia One Union Center (en liquidación), el que inició operaciones el año 2017.
- Fondo de Inversión Independencia Core US I, el que inició operaciones el año 2018.
- Fondo de Inversión Independencia Tysons, el que inició operaciones el año 2019.
- Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD, el que inició operaciones el año 2021.
- Fondo de Inversión Independencia Doral, el que inició operaciones el año 2021.
- Fondo de Inversión Independencia Denver (en liquidación), el que inició operaciones el año 2021.
- Fondo de Inversión Independencia 299 Alhambra (en liquidación), el que inició operaciones el año 2021.
- Fondo de Inversión Independencia The Round (en liquidación), el que inició operaciones el año 2021.
- Fondo de Inversión Independencia Atlanta, el que inició operaciones el año 2021.

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. Estructura de activos y pasivos

La estructura de activos y pasivos y sus variaciones para el cierre a marzo 2022 y diciembre 2021 fue la siguiente:

	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación CLP	Variación CLP
	M\$	M\$	M\$	%
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	69.393	80.657	-11.264	-13,97%
Otros Activos Corrientes	495.336	504.657	-9.321	-1,85%
<b>Activos no corrientes</b>				
Propiedad planta y equipos	17.940	26.910	-8.970	-33,33%
Otros activos no corrientes	173.329	182.492	-9.163	-5,02%
<b>Total Activos</b>	<b>755.998</b>	<b>794.716</b>	<b>-38.718</b>	<b>-4,87%</b>
<b>Pasivos</b>				
Pasivos corrientes	153.655	188.199	-34.544	-18,36%
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Patrimonio	602.343	606.517	-4.174	-0,69%
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>755.998</b>	<b>794.716</b>	<b>-38.718</b>	<b>-4,87%</b>

#### Activos

##### Activos Corrientes

La partida de efectivo y equivalentes al efectivo disminuyó al 31 de marzo del 2022 debido a una menor posición de caja de la administradora por M\$11.264. La partida de otros activos corrientes disminuyó en M\$ 9.321 debido principalmente a una disminución de M\$10.000 de la cuenta por pagar con la sociedad relacionada Independencia Internacional S.A.

##### Activos No Corrientes

La disminución por M\$ 8.970 de la partida propiedad planta y equipos se debe principalmente por la aplicación de la norma contable NIIF 16, lo que implicó reconocer en el balance en activos y pasivos un derecho de uso y una obligación por pagar respectivamente, por el plazo de duración del contrato de arriendo que tiene la administradora con su arrendador. Estos saldos van disminuyendo a medida que el plazo del contrato se va acercando a su fin.

La disminución de M\$ 9.163 de otros activos no corrientes se debe en su mayor parte a la valorización de la inversión de la Administradora en el Fondo de Inversión Independencia Atlanta cuyo efecto son M\$ 14.212. El aumento del saldo de activo de impuesto diferido entre el cierre de marzo 2022 y el cierre de diciembre 2021 por M\$ 5.049 explican el resto del diferencial.

## **Pasivos**

### **Pasivos Corrientes**

La disminución por M\$ 34.544 de pasivos corrientes se debe principalmente a una disminución de M\$ 12.931 en los pasivos por arrendamiento reconocido por la norma contable NIIF 16, una caída de M\$ 9.823 por las provisiones reconocidas en diciembre 2021 y que fueron pagadas durante el periodo 2021 y a una disminución en la provisión de vacaciones de los empleados por M\$ 5.799.

### **Pasivos No Corrientes**

Durante el periodo 2022 no se reconocieron pasivos de largo plazo.

## **Patrimonio**

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 CMF”.

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 superior al patrimonio mínimo exigido. El valor de patrimonio mínimo depurado al 31 de marzo de 2022 asciende a UF 16.944,79.

La disminución del patrimonio de la Sociedad durante el 2022 por M\$ 4.174 se debe a que el resultado del ejercicio que alcanzó el mismo monto y no hubo otros movimientos en las cuentas patrimoniales.

## **II. Resultado del ejercicio**

En el cuadro a continuación se presentan las variaciones de las principales cifras de resultados del período enero-marzo 2022 respecto de igual período del año 2021:

	Acumulado 01-01-2022 31-03-2022 M\$	Acumulado 01-01-2021 31-03-2021 M\$	Variación %
<b>Estado de resultados</b>			
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	241.193	253.856	-4,99%
Costo de ventas	(169.082)	(140.535)	-20,31%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>72.111</b>	<b>113.321</b>	<b>-36,37%</b>
Otros ingresos	-	-	-
Gasto de administración	(76.337)	(74.118)	-2,99%
Otras ganancias (pérdidas)	-	(24)	-100,00%
Ingresos financieros	473	48	885,42%
Costos financieros	(326)	(522)	37,55%
Diferencias de cambio	(13.225)	(2.725)	-385,32%
Resultados por unidades de reajuste	8.080	3.559	127,03%
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor justo	-	-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(9.224)	39.539	-123,33%
Gasto por impuestos a las ganancias	5.050	(8.614)	-158,63%
Ganancia (pérdida)	(4.174)	30.925	-113,50%

La pérdida del periodo obtenida al 31 de marzo del 2022 en comparación a la que se generó al 31 de marzo del 2021 se explica principalmente por menores ingresos obtenidos por las comisiones de administración durante el año pasado del Fondo de Inversión Independencia 700 North Miami, por mayores costos que ha tenido la Administradora los cuales han subido cerca de M\$ 28.547 y por una mayor pérdida por diferencia de cambio por M\$ 10.500.

Durante el 2021 Independencia Internacional AGF S.A. comenzó a administrar 6 fondos adicionales, los que anteriormente eran administrados por Independencia Internacional S.A.

Los 9 fondos que actualmente se encuentran bajo administración de Independencia Internacional AGF S.A. generan ingresos mensuales por comisiones de administración para la Sociedad, con excepción del Fondo de Inversión Independencia One Union Center:

Los fondos administrados mantendrán su vigencia bajo la administración de Independencia Internacional AGF S.A. y según sus respectivos reglamentos internos hasta las siguientes fechas:

Fondo de Inversión Independencia One Union Center (en liquidación): indefinida hasta liquidación.

Fondo de Inversión Independencia Core US I: 27 de diciembre de 2024.

Fondo de Inversión Independencia Tysons; 08 de enero de 2025.

Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD; 14 de diciembre de 2026.

Fondo de Inversión Independencia Doral; 15 de mayo de 2028.

Fondo de Inversión Independencia Denver (en liquidación), 18 de diciembre de 2022.

Fondo de Inversión Independencia 299 Alhambra (en liquidación), 9 de marzo de 2023.

Fondo de Inversión Independencia The Round (en liquidación); 20 de junio de 2026

Fondo de Inversión Independencia Atlanta, 9 de marzo de 2023.

### III. Estado de Flujo de Efectivo

El flujo de efectivo acumulado a marzo 2022 y 2021 se resume en el siguiente cuadro:

	01-01-2022	01-01-2021	
	31-03-2022	31-03-2021	Variación
	M\$	M\$	%
<b>Flujos por actividades de operación</b>	(10.472)	85.830	-112,20%
<b>Flujos por actividades de inversión</b>	10.421	-	0,00%
<b>Flujos por actividades de financiación</b>	(11.213)	(13.267)	-15,48%
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(11.264)</b>	<b>72.563</b>	<b>-115,52%</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>80.657</b>	<b>16.379</b>	<b>392,44%</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>69.393</b>	<b>88.942</b>	<b>-21,98%</b>

El menor flujo por actividades de la operación se debe a menores ingresos por la comisión de administración del Fondo de Inversión Independencia 700 North Miami, según se explicó anteriormente.

El mayor flujo por actividades de inversión se explica principalmente por el pago de la sociedad relacionada Independencia Internacional S.A. por M\$ 10.000.

### IV. Indicadores Financieros

Los principales indicadores financieros de la Administradora se presentan a continuación, a marzo 2022, diciembre 2021 y marzo 2021:

<b>Indicadores Financieros</b>	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>	<b>Marzo 2021</b>
<b>Liquidez</b>			
Liquidez Corriente (veces)	3,68	3,11	2,92
<b>Endeudamiento</b>			
Razón de endeudamiento (veces)	0,26	0,31	0,41
Deuda corto plazo (%)	100,00	100,00	91,25
Deuda largo plazo (%)	-	-	8,75
<b>Rentabilidad</b>			
Rentabilidad del patrimonio (%)*	-2,77	21,87	21,21
Rentabilidad del activo (%)*	-2,21	16,69	14,99
Utilidad por acción (MCLP)*	-2,87	22,77	19,75
* Anualizado			

## **B. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO**

Independencia Internacional AGF S.A. tiene como objetivo la administración de uno o más fondos de inversión, la que se ejercerá a nombre de estos por cuenta y riesgo de los Aportantes de cada Fondo. Es por ello, que la Administradora comprende la relevancia de una adecuada identificación, administración, evaluación y control de los eventuales riesgos a los que se puede ver enfrentada, en consideración a la confianza que han depositado en ella los dueños de los Fondos para la gestión y administración de sus recursos.

Dado lo anterior la Administradora 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 y la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función del control de riesgo se encuentra en la Gerencia General, y se busca promover permanentemente un ambiente de control a través de funciones independientes y debidamente segregadas.

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

Otro riesgo relevante que se observa en la operación de la administradora es el Reputacional, el cual es muy amplio y normalmente se relaciona con temas como el fraude, incumplimiento de normativa y riesgos operacionales.

A fin de mitigar los riesgos aplicables, la administradora ha implementado distintas prácticas de gobierno corporativo, las cuales se encuentran documentadas en los Manuales de Procedimiento, y que son revisadas periódicamente por el directorio, los procesos de auditoría interna y por el Comité de Auditoría. A continuación, se describen dichas prácticas:

1. Segregación de funciones: la organización interna de Independencia Internacional AGF S.A. está estructurada con el objetivo de tener una clara separación entre el Área Comercial, el Área de Finanzas, Contabilidad y Tesorería y, por último, el Área Legal y de Compliance. Cada cual tiene una función determinada y es independiente de las otras áreas, de manera que sea posible identificar las responsabilidades de cada uno.
2. Revisión de cada operación: en cada operación de egresos, ingresos, compromisos, provisiones, etc., que efectúe un fondo o sociedad bajo administración de la Sociedad, se exige una revisión y firma de al menos dos personas apoderados de la administradora. Para cada solicitud de egreso que requiera el Área comercial u otra Área, el Área de Contabilidad analiza el origen de esa solicitud de egreso, controlan que tenga 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 ejecutada por una empresa de contabilidad 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 (cheque o transferencia) de fondos deba ser aprobada por dos personas. Las personas que cuentan con dichos poderes son los directores de la Administradora y el Gerente General. 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: con la participación de miembros del directorio, este órgano funciona como una instancia de revisión de la información financiera tanto de la Administradora como de los Fondos. A partir de mayo de 2020, este Comité estará también encargado de revisar los riesgos y procedimientos relevantes para la gestión de los fondos bajo administración.
7. Valoración independiente de las inversiones: anualmente, o cuando sea necesario obtener el “valor justo” o “valor razonable” de los activos inmobiliarios administrados indirectamente por los fondos de inversión, los cuales se encuentran ubicados en Estados Unidos de América, ese valor debe ser respaldado por informes de tasadores independientes. El procedimiento de selección de los tasadores implica pedir cotizaciones a 5 empresas de tasación externas, que deben cumplir con el requisito de tener experiencia y cobertura en todo el territorio de Estados Unidos de América y que no pueden tener relación alguna con la Administradora ni personas relacionadas a ella.

Los informes de los tasadores son presentados en la sesión del Comité de Vigilancia de cada Fondo y al directorio de la Administradora.

8. **Comité de Vigilancia:** hay una absoluta transparencia de la información entregada a los miembros de cada Comité de Vigilancia, entendiéndose que ellos son los representantes de los dueños del Fondo. Se les entrega un reporte, para cada sesión, con los gastos al máximo detalle, el cumplimiento de los límites establecidos en el reglamento interno, cifras financieras de sociedades en las que se mantiene participación y un detalle completo de la cartera de inversiones, informando cuando hay cambios en la valorización, contratos y cualquier eventual contingencia que pueda afectar de manera relevante a alguna de las inversiones. La frecuencia con la que sesiona el Comité de Vigilancia es establecida en el Reglamento Interno de cada Fondo y de 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. **Revisión de procedimientos:** de acuerdo a lo establecido en la Circular N° 1869 de la CMF, se efectúa una revisión trimestral, por parte del área de Compliance, para verificar el cumplimiento de los distintos procedimientos contenidos en los Manuales de Procedimientos, para chequear que todo funcione según lo definido y para perfeccionar procedimientos. Para esta revisión, el área de Compliance se apoya en las auditorías internas trimestrales efectuadas por terceros independientes, cuyos servicios son contratados por la Administradora para que la revisión sea lo más independiente posible y por las revisiones trimestrales realizadas por el Comité de Auditoría a partir de Mayo 2020.

Anualmente los Manuales son revisados por el Directorio, a fin de actualizar los procedimientos según las recomendaciones del Encargado de Cumplimiento y de la auditoría interna. A la fecha, la Administradora cuenta con los siguientes manuales:

1. Manual de Gestión de riesgos y Control Interno
2. Manual de Prevención de Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
3. Código de ética
4. Manual de Prevención de Conflictos de Interés
5. Política de Habitualidad
6. Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado

### **C. SUSTENTABILIDAD**

La Administradora mantiene políticas y prácticas destinadas al bienestar de sus colaboradores, a la protección del medioambiente y a manifestar su compromiso con la comunidad. Asimismo, existe constante preocupación por mantener una comunicación fluida y permanente con los aportantes, de manera que éstos estén siempre informados del estado de los proyectos en los que invierten.



#### **D. HECHOS POSTERIORES**

En las Asambleas Extraordinarias de Aportantes de los fondos de inversión privados administrados por Independencia Internacional S.A. realizadas desde el 25 al 28 de abril de 2022, los aportantes de los fondos acordaron el cambio de sociedad administradora por Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. lo cual se hará efectivo a contar del 1 de mayo de 2022, siendo estos los siguientes:

- Fondo de Inversión privado 100 Quannapowitt
- Fondo de Inversión privado Charlotte I y II (En liquidación)
- Fondo de Inversión privado City Place I
- Fondo de Inversión privado Hamilton Landing I y II (En liquidación)
- Fondo de Inversión privado Lexington I (En liquidación)
- Fondo de Inversión privado ML I y II (En liquidación)
- Fondo de Inversión privado Riverside I (En liquidación)
- Fondo de Inversión privado Rustcraft I
- Fondo de Inversión privado Sam Houston
- Fondo de Inversión privado Baltimore I
- Fondo de Inversión privado Sandy I y II
- Fondo de Inversión privado Dadeland I
- Fondo de Inversión privado 1600 Market I
- Fondo de Inversión privado Centrum Doral
- Fondo de Inversión privado Deuda Inmobiliaria US I
- Fondo de Inversión privado Weston

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes, realizada con fecha 26 de abril de 2022, del Fondo de Inversión Independencia Denver (En liquidación), se aprobó la cuenta final referida al proceso de liquidación del fondo, se acordó la disminución final y total del capital del fondo, se dio por terminado el proceso de liquidación del fondo y se adoptaron los demás acuerdos adicionales para tramitarlos y legalizarlos.

En las Asambleas Extraordinaria de Aportantes, realizadas con fecha 27 de abril de 2022, del Fondo de Inversión Independencia The Round (En liquidación) y del Fondo de Inversión Independencia 299 Alhambra (En liquidación), se aprobó la cuenta final referida al proceso de liquidación de ambos fondos, se acordó la disminución final y total del capital, se dio por terminado el proceso de liquidación de los fondos y se adoptaron los demás acuerdos adicionales para tramitarlos y legalizarlos.

Con fecha 29 de abril de 2022 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad en la cual se aprobó la memoria anual, Balance General y el Estado de Ganancias y Pérdidas

del ejercicio, se designaron los auditores externos para el ejercicio 2022, y se revisaron otros temas propios de la junta.

Entre el 1 de abril de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros 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.