

INDEPENDENCIA
ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Memoria Anual 2019



INDICE

Antecedentes de la Sociedad Administradora	2
<hr/>	
Suscripción de la memoria	6
<hr/>	
Informe de los Auditores Independientes	7
<hr/>	
Estados de Situación Financiera	9

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

1.1. Identificación

Razón Social	:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio	:	Rosario Norte 100 oficina 1501 – Las Condes
E-mail	:	finversion@independencia-sa.cl
Página web	:	www.independencia-sa.cl
Teléfono	:	(56-2) 2636 2000
RUT	:	96.753.330-0
Representante Legal	:	Sr. Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales	:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables	:	Gestión Global C&C Consultores S.A.
Número de colaboradores	:	29

1.2. Constitución

Independencia Administradora General de Fondos S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los aportantes, en conformidad con las disposiciones de la Ley 20.712 y de su Reglamento, y de acuerdo con el reglamento interno de los fondos que administre.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 14 de febrero de 1995, ante el notario de Santiago, don Andrés Rubio Flores. La autorización de su existencia fue otorgada por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante resolución N° 075 del 20 de Abril de 1995.

Al 31 de diciembre de 2019 Independencia Administradora General de Fondos S.A. 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; sin embargo, 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 2020, designando siempre como liquidador a la sociedad Independencia Administradora General de Fondos S.A.
- "Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias Inversionistas Calificados", cuya resolución de aprobación de su reglamento interno por parte de la CMF fue el 17 de septiembre de 2019.

2. PROPIEDAD

Los accionistas de la sociedad son los siguientes:

	Número de acciones
Nueva Independencia S.A.	3.004
Fernando Sánchez Chaigneau	1
TOTAL	3.005

El controlador del accionista Nueva Independencia S.A es Inversiones Independencia Limitada, con un 53% de participación, cuyo accionista principal es el Sr. Fernando Sánchez Chaigneau, R.U.T. N° 6.389.689-6, con un 99% de sus acciones.

3. ADMINISTRACION

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por 7 miembros.

Con fecha 25 de junio de 2019 la señora Mónica Salinas Z. renunció al cargo de director. Por lo tanto, el directorio al 31 de diciembre de 2019 estaba conformado por:

PRESIDENTE

Fernando Sánchez Chaigneau

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

DIRECTORES

Juan Ariztía Matte

Ingeniero Civil / Universidad de Chile

MBA Chicago University

Fernando Barros Tocornal

Abogado / Universidad de Chile

Enrique Ovalle Puelma

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

Cecilia Schultz Alvarado

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Pablo Undurraga Yoacham

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

ADMINISTRACIÓN

GERENTE GENERAL

Juan Pablo Grez Prado

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE CORPORATIVO

Francisco Herrera Fernández

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE DE DESARROLLO

Eugenio Cristi Celedón

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE AREA FIDUCIARIA

Cristóbal Gevert Reinhardt

Ingeniero Comercial / Universidad Mayor

MSc in Finance / Frankfurt School of Finance & Management

GERENTE DE FINANZAS, ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Matías Menéndez Bass

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Executive MBA / Universidad Adolfo Ibañez

CONSEJO INMOBILIARIO

Rodrigo Fuenzalida Calvo

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

Pablo Jordán Fuchs

Arquitecto / Pontificia Universidad Católica de Chile

Luis Ignacio Montalva Herreros

Socio Oficina Montalva Quindos

Andrés Olivos Bambach

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

José Miguel Saavedra

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

El personal de Independencia Administradora General de Fondos S.A. está compuesto por 29 colaboradores, divididos en:

- gerentes y ejecutivos principales : 5
- profesionales y técnicos : 19
- trabajadores : 5

Los gastos de administración y ventas de la sociedad durante el año 2019 ascendieron a M\$ 3.028.234, monto que incluye remuneraciones del personal, honorarios del directorio y gastos de asesorías.

4. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

4.1 Información Histórica

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 (antes Superintendencia de Valores y Seguros) 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 (CMF) por ser Sociedad Administradora General de Fondos.

Durante el año 2019 Independencia Administradora General de Fondos S.A. administró los siguientes Fondos de Inversión,

- "Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias",
- "Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, en liquidación",
- "Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias Inversionistas Calificados",
- "Expertus Fondo de Inversión Privado", liquidado.

SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

Conforme a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, la presente Memoria es suscrita por los directores de la Independencia Administradora General de Fondos S.A., señores:



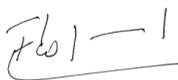
FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU

Presidente



JUAN ARIZTÍA MATTE

Director



FERNANDO BARROS TOCORNAL

Director



CECILIA SCHULTZ ALVARADO

Directora



PABLO UNDURRAGA YOACHAM

Director



ENRIQUE OVALLE PUELMA

Director

Informe de los auditores independientes

Surlatina Auditores Ltda.
National office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile
T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gt.chile@cl.gt.com
www.granthornton.cl

A los Señores Presidente, Directores y Accionistas
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 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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.



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 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 de Independencia Administradora General de Fondos S.A., fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 19 de marzo de 2019.

Santiago, Chile
24 de marzo de 2020


Jaime Goñi Garrido
Socio

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 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	Acumulado 01-01-2019 31-12-2019 M\$	Acumulado 01-01-2018 31-12-2018 M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	20	6.123.286	6.870.889
Costo de ventas	21	(835.220)	(815.537)
Ganancia bruta		5.288.066	6.055.352
Gastos de administración	22	(3.028.234)	(3.107.106)
Otras ganancias (pérdidas)		(28.479)	(34.680)
Ingresos financieros		110.035	34.902
Costos financieros		(26.040)	(13.270)
Diferencias de cambio	23	11.839	824
Resultados por unidades de reajuste		(3.879)	1.587
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable		8.098	43.119
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		2.331.406	2.980.728
Gasto por impuestos a las ganancias	18.c	(608.997)	(778.084)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		1.722.409	2.202.644
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>1.722.409</u>	<u>2.202.644</u>
Resultado integral atribuible a			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		1.722.409	2.202.644
Resultado integral atribuible a participaciones no controladas		-	-
Resultado Integral total		<u>1.722.409</u>	<u>2.202.644</u>
Ganancia por acción básica			
Resultado (ganancia/pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		573,18	732,99
Resultado (ganancia/pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Resultado (ganancia/pérdida) por acción básica		<u>573,18</u>	<u>732,99</u>
Ganancia por acción diluida			
Resultado (ganancia/pérdida) diluida por acción en operaciones continuadas		573,18	732,99
Resultado (ganancia/pérdida) diluida por acción en operaciones discontinuadas		-	-
Resultado (ganancia/pérdida) diluida por acción		<u>573,18</u>	<u>732,99</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 29 forman parte integral de este estado financiero.

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(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 01-01-2019	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>
Patrimonio previamente reportado al 01-01-2018	557.688	(13.602)	(502)	1.269.680	1.813.264
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>1.269.680</u>	<u>1.813.264</u>
Ganancia (pérdida)	-	-	-	2.202.644	2.202.644
Dividendos distribuidos	-	-	-	(1.387.316)	(1.387.316)
Patrimonio al final del periodo al 31-12-2018	<u>557.688</u>	<u>(13.602)</u>	<u>(502)</u>	<u>2.085.008</u>	<u>2.628.592</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 29 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 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 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		8.313.196	7.479.526
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.820.658)	(1.677.737)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.865.000)	(1.724.902)
Otros pagos por actividades de operación		(2.739.289)	(2.023.878)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones			
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		79.510	69.204
Otras entradas (salidas) de efectivo		608	(597)
		<u>1.968.367</u>	<u>2.121.616</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas		(59.115)	(32.311)
Compras de propiedades, planta y equipo		(16.678)	(64.147)
Compras de activos intangibles		(934)	(1.899)
Cobros a entidades relacionadas		59.095	31.470
Dividendos recibidos		75.596	16.399
Intereses recibidos		34.439	18.503
Otras entradas (salidas) de efectivo		28.336	-
		<u>120.739</u>	<u>(31.985)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas		-	115
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(150.047)	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas		-	(115)
Dividendos pagados	19.f	(1.428.592)	(1.387.316)
Intereses pagados		(14.719)	(1.448)
Otras entradas (salidas) de efectivo		131	-
		<u>(1.593.227)</u>	<u>(1.388.764)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
		<u>495.879</u>	<u>700.867</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>495.879</u>	<u>700.867</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo			
		<u>800.823</u>	<u>99.956</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo			
		<u>1.296.702</u>	<u>800.823</u>

Las notas adjuntas de la N° 1 a la 29 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 2019
(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 Superintendencia de Valores y Seguros 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 2019, 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; sin embargo, 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 2020, designando siempre como liquidador a la sociedad Independencia Administradora General de Fondos S.A.

"Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias Inversionistas Calificados", cuya resolución de aprobación de su reglamento interno por parte de la CMF fue el 17 de septiembre de 2019.

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 2019 y 2018, 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 24 de marzo de 2020.

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 2019 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 2019 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 2019 y 2018.

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:

	31-12-2019	31-12-2018
	\$	\$
Dólar Estadounidense	748,74	694,77
Unidad de Fomento (UF)	28.309,94	27.565,79

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 efecto en resultados.
- b) Activos financieros a valor razonable con efecto en patrimonio.

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 efecto en resultados - Incluye las inversiones 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 efecto en otros resultados integrales 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 financiamiento: 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. Corresponden a 2.000 cuotas y que son valoradas a costo amortizado dado que este Fondo cuenta con aportes de CORFO, entidad que exige mantener la mencionada inversión. Por lo tanto, el juicio de la Sociedad es mantener esta inversión hasta su vencimiento.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, se comunica a los aportantes el término del proceso de liquidación del Fondo por lo cual al 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.

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.

La NIIF 16 se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada para entidades que apliquen la NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes" antes de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

- La Sociedad no reexpresó información comparativa - cualquier ajuste entre los activos y pasivos reconocidos por la NIIF 16 se realizó en las utilidades retenidas a la fecha de aplicación inicial (1 enero 2019);
- La Sociedad continuó reconociendo los mismos montos anteriormente registrados con respecto a los arrendamientos anteriormente clasificados como arrendamientos financieros;
- La Sociedad midió los pasivos por arrendamiento y los activos de derecho de uso sobre activos derivados de los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos por referencia a los pagos del arrendamiento por el resto del plazo del arrendamiento usando la opción de registrar el activo en un monto igual al pasivo según lo permitido por NIIF16: C8 (b) (ii); y también determinó la tasa de endeudamiento incremental en la fecha de la aplicación inicial (1 de enero 2019) de acuerdo con el plazo del arrendamiento y la naturaleza del activo de derecho de uso.
- La Sociedad reconoció el efecto acumulado de la aplicación inicial al 1 de enero de 2019, ascendente a M\$ (87.505).
- En el flujo de efectivo se reconocerá los pagos por la parte principal del arrendamiento y sus intereses se clasificarán dentro del rubro de actividades de financiación.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

a) **Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2019**

Nuevas Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 – Arrendamientos - Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.
Nuevas Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 – Tratamiento de posiciones fiscales inciertas - proporciona requisitos que se suman a los requisitos de la NIC 12 especificando cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de los impuestos sobre la renta.	1 de enero de 2019
Marco conceptual	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019.

Interpretaciones y/o enmiendas a las Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 – Instrumentos financieros – Pagos en compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 3 y NIIF 11 – Acuerdos conjuntos – Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIC 12 – Impuestos a las ganancias – Consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
NIC 23 – Costos sobre préstamos – Costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
NIC 28 – Inversiones en asociadas – Inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 19 – Beneficios a los empleados - Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019

Impacto de la aplicación de NIIF 16 Arrendamientos

En enero de 2016 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), emitió la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 “Arrendamientos”. La NIIF 16 reemplaza a la Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos”, la Interpretación del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, la Interpretación del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (SIC) 15 “Arrendamientos Operativos-Incentivos” y la SIC 27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”.

Impacto de la aplicación de CINIIF 23 Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias

En mayo de 2017 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) emitió la CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

la Administración evaluó los impactos de dicha norma y ha concluido que no genera un impacto significativo en los presentes estados financieros

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.	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.
NIC 1 y NIC 8 – Definición de materialidad.	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.

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

La Sociedad aplicó la NIIF 16 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2019. Como resultado, la Sociedad ha cambiado su política contable para contratos de arrendamiento como se detalla a continuación.

El grupo aplicó la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial se reconoce en resultados acumulados el 1 de enero de 2019.

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	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Expertus Fondo De Inversión Privado	Fija	-	19.682
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias	Fija	58.823	57.277
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias (1)	Variable	1.955.134	2.194.931
Inmobiliaria Descubrimiento Spa	Fija	95.172	134.520
Rentas Inmobiliarias Spa	Fija	67.903	71.001
Inmobiliaria Plaza Araucano Spa	Fija	56.102	47.133
Rentas Retail Spa	Fija	1.996	1.748
Inmobiliaria Plaza Constitución Spa	Fija	68.825	56.414
Rentas Bucarest Spa	Fija	13.752	13.750
Expertus Fondo De Inversión Privado	Fija	-	597.707
Rentas Magdalena Spa	Fija	29.578	-
Totales		2.347.285	3.194.163

Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas 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
31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
M\$	M\$	
3.744.915	1.076.245	3,48
Corrientes		Razón
Activos	Pasivos	Circulante
31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
M\$	M\$	
4.024.159	1.536.119	2,62

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, reconocidas nacional e internacionalmente, de modo que minimicen el riesgo de crédito de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene sus excedentes de caja invertidos en los siguientes instrumentos:

Instrumentos Financieros	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Banchile Capital Financiero	CLP	727.117	786.470
Banchile Corporate Dollar	USD	438	399
Bice Liquidez Clásica	CLP	13.737	13.590
Depósito a plazo	CLP	345.683	-
Totales		1.086.975	800.459

b) 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 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 operaciones, 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) Riesgo de cambios regulatorios en la industria de administración de Fondos

La industria de administración de fondos de terceros institucionales 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.

d) 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 2019 la Sociedad Administradora posee inversiones en cuotas de Fondos Mutuos en pesos por la suma de M\$740.854 (M\$800.060 en 2018) y en dólares por la suma de M\$438 (M\$399 en 2018) y en depósito a plazo por la suma de M\$345.683, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuenta vigente al cierre de los estados financieros. Mencionar la inversión en cuotas del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias cuyo valor 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 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\$0, dado el nivel de inversión.

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 2019 y 2018 es la siguiente:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Saldos Bancos y Efectivo	209.727	364
Sub-total Efectivo	209.727	364
Fondos mutuos	741.292	800.459
Depósito a plazo	345.683	-
Sub-total Equivalente al Efectivo	1.086.975	800.459
Totales	1.296.702	800.823

Los fondos mutuos (3.819,0841 cuotas 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 y 781.001,1263 a \$1.007,0021; 0,0001 cuotas a \$39.514,3487; 0,4640 cuotas a US\$1.237,6540 y 3.780,9816 cuotas a \$3.594,3878 al 31-12-2018) 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 de 0,2% mensual a 30 días, con vencimiento al 2 de enero de 2020.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

<u>Otros activos no financieros corrientes</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Deudores varios	6.312	7.153
Seguros anticipados	22.926	4.777
Anticipo a proveedores	21.904	17.066
Garantías pagadas por arriendos	168	164
Totales	51.310	29.160

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Cuentas por cobrar a los Fondos Administrados	RUT	País	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Expertus Fondo De Inversión Privado	76.132.384-9	Chile	-	19.682
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias	76.041.081-0	Chile	58.823	57.277
F. I. Independencia Rentas Inmobiliarias (1)	76.041.081-0	Chile	1.955.134	2.194.931
Inmobiliaria Descubrimiento Spa	96.622.490-8	Chile	95.172	134.520
Rentas Inmobiliarias Spa	76.166.875-7	Chile	67.903	71.001
Inmobiliaria Plaza Araucano Spa	76.030.901-K	Chile	56.102	47.133
Rentas Retail Spa	76.483.691-K	Chile	1.996	1.748
Inmobiliaria Plaza Constitución Spa	96.964.040-6	Chile	68.825	56.414
Rentas Bucarest Spa	76.165.527-2	Chile	13.752	13.750
Expertus Fondo De Inversión Privado	76.132.384-9	Chile	-	597.707
Rentas Magdalena Spa	76.905.385-9	Chile	29.578	-
Totales			2.347.285	3.194.163

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

Cuentas por cobrar a los Fondos Administrados	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Vencimiento menor de tres meses	392.151	999.232
Vencimiento entre tres y seis meses	1.955.134	2.194.931
Totales	2.347.285	3.194.163

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 2019 y 2018, incluye una provisión de ingresos por comisión variable de M\$1.955.134 y M\$2.194.931 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 en abril de cada año.

9. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

a) **Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Accionista	Acciones	Participación	
		31-12-2019 %	31-12-2018 %
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 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente	
						31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.422.480-9	Independencia Asociados S.A.	Accionista común	Chile	Préstamo corriente	CLP	-	13
Totales						-	13

b.2 Transacciones más significativas y sus efectos en resultado:

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2019		31-12-2018	
						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	105.812	105.812	83.784	83.784
76.800.115-4	Independencia Internacional AGF S.A.	Accionista común	CL	Sub-arriendo de oficinas	CLP	45.902	38.573	18.227	15.317
55.555.555-5	Independencia Capital Partners Uruguay	Accionista común	UY	Asesorías económicas y financieras	UYU	28.697	28.697	-	-
76.422.480-9	Independencia Asociados S.A.	Accionista común	CL	Asesorías económicas y financieras	CLP	(334.589)	(334.589)	(326.336)	(326.336)
99.999.999-9	Independencia Overseas Inc.	Accionista común	US	Asesorías económicas y financieras	USD	(90.296)	(90.296)	(148.889)	(148.889)
76.047.163-1	Inversiones El Palpi Ltda.	Accionista común	CL	Asesorías económicas y financieras	CLP	(278.827)	(278.827)	(271.818)	(271.818)

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 25 de junio de 2019 la señora Mónica Salinas Z. renunció al cargo de director. Por lo tanto, el directorio al 31 de diciembre de 2019 estaba 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

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	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Directores	141.554	141.730
Salarios Administración	1.316.392	1.362.963
Beneficios para los empleados	888.011	852.704
Totales	2.345.957	2.357.397

e) Otras prestaciones - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han realizado pagos por conceptos de dietas a los directores de la sociedad ni distintos a los mencionados a continuación.

e.1 Gastos del directorio - Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto asignado fue de M\$141.554 y M\$141.730 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 2019 y 2018, se han efectuado pagos por gastos de comités a los directores por M\$13.108 y M\$14.683 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 2019 y 2018 la Sociedad provisionó M\$646.960 y M\$816.247 respectivamente.

e.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 es la siguiente:

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 y 2)	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\$
Otros pasivos financieros 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
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	258.780	258.780
Totales	-	-	1.335.025	1.335.025

Activos financieros al 31 de diciembre de 2018:

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	800.459	-	364	800.823
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	3.194.163	3.194.163
Otros activos financieros no corrientes (1 y 2)	302.719	-	28.336	331.055
Totales	1.103.178	-	3.222.863	4.326.041

Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018:

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\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	176.737	176.737
Otras provisiones a corto plazo	-	-	76.449	76.449
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	921.829	921.829
Totales	-	-	1.175.015	1.175.015

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

- (1) 2.000 Cuotas de Expertus Fondo de Inversión Privado en liquidación, el cual cuenta con aportes de CORFO y cuya Entidad exige a la Administradora mantenerlas hasta la fecha de liquidación del Fondo, las que no pueden ser vendidas, transadas ni liquidadas.

De acuerdo con el "Programa de Financiamiento a Fondos de Inversión para el Fomento del

Capital de Riesgo – F2”, dentro de los requisitos para las Administradoras, deberán acreditar un aporte mínimo de UF2.000 en cuotas del Fondo respectivo, el cual deberá ser mantenido mientras exista saldo deudor del Fondo con CORFO. El Fondo, al operar con aportes del Estado, los primeros pagos se efectuarán a CORFO (intereses y capital) y luego se distribuirá entre sus aportantes los aportes originales. Posteriormente, se pagará a CORFO un monto que complete un interés del 5% sobre el valor efectivo desembolsado al Fondo, el cual no podrá exceder del 25% de los dineros disponibles para distribución. Finalmente, el remanente de utilidades podrá ser distribuido entre los aportantes y Administradora, según lo establecido en el Reglamento Interno.

Conforme a lo mencionado anteriormente, no es posible determinar el valor razonable de la inversión, por lo cual, se encuentra valorizado a costo histórico.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, en relación con lo dispuesto en el artículo 65° del Reglamento Interno del Fondo respecto de la comunicación por escrito y mediante carta certificada remitida por notario público a los Aportantes sobre la circunstancia de haberse terminado el procedimiento de liquidación del Fondo. Con lo anterior el Fondo liquidó sus activos realizando la distribución final.

- (2) 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 2019 a \$1.999,60 cada cuota (M\$310.818 al 31 de diciembre de 2019 y M\$302.719 al 31 de diciembre de 2018).

	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Otros Activos Financieros no corrientes		
FIP Expertus Educa	-	28.336
FI Independencia Rentas Inmobiliarias	310.818	302.719
Totales	310.818	331.055

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALIA

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Activos intangibles neto:		
Software	21.301	36.878
Totales	21.301	36.878
Activos intangibles bruto:		
SAP	26.636	26.636
Servidor SAP	2.102	2.102
Implementación SAP	44.272	44.272
Licencias Software	15.281	19.290
Totales	88.291	92.300
Amortización acumulada y deterioro del valor:		
SAP	(26.636)	(25.521)
Servidor SAP	(2.102)	(1.956)
Implementación SAP	(26.714)	(20.470)
Licencias Software	(11.538)	(7.475)
Totales	(66.990)	(55.422)

Movimiento en activos intangibles Software:

	Saldo Inicial	Adiciones	Amortización	Reclasificaciones	Cambios Totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
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
31-12-2018						
SAP	5.514	-	(4.457)	-	(4.457)	1.057
Servidor SAP	556	-	(350)	-	(350)	206
Implementación SAP	29.327	-	(6.245)	-	(6.245)	23.082
Licencias	10.990	5.864	(4.321)	-	1.543	12.533
Totales	46.387	5.864	(15.373)	-	(9.509)	36.878

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 2019 y 2018 es la siguiente:

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipo		
Valores netos:		
Instalaciones y equipos	79.057	125.413
Derecho de uso	336.054	-
Totales	415.111	125.413
Valores brutos:		
Instalaciones y equipos	527.302	511.017
Derecho de uso	466.140	-
Totales	993.442	511.017
Detalle de la depreciación acumulada:		
Instalaciones y equipos	(448.245)	(385.604)
Derecho de uso	(130.086)	-
Totales	(578.331)	(385.604)

Movimiento en propiedades, planta y equipo:

	Saldo Inicial	Adiciones	Depreciación	Bajas	Reclasificaciones	Cambios Totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-12-2019							
Instalaciones y equipos	125.413	16.285	(62.641)	-	-	(46.356)	79.057
Derecho de uso	-	466.140	(130.086)	-	-	336.054	336.054
Totales	125.413	482.425	(192.727)	-	-	289.698	415.111
31-12-2018							
Proyectos en desarrollo (1)	60.396	2.962	-	(1.772)	(61.586)	(60.396)	-
Instalaciones y equipos	101.619	18.014	(55.806)	-	61.586	23.794	125.413
Totales	162.015	20.976	(55.806)	(1.772)	-	(36.602)	125.413

- (1) Proyectos en desarrollo corresponde a una reestructuración de M² adicionales en uso, la cual fue terminada en el año 2018 y reclasificada a instalaciones y equipos.

La depreciación del ejercicio al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Depreciación Intalaciones y equipos	62.641	55.806
Depreciación por activos derechos en uso	130.086	-
Totales	192.727	55.806

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 2019 y 2018, la Sociedad no tiene gastos relacionado con arrendamientos de bajo valor y de corto plazo.

a.3 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha percibido ingresos provenientes del subarrendamiento de derechos de usos de activos por M\$38.573 y \$15.317 respectivamente.

a.4 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Corriente:		
Arriendos por pagar corrientes	157.225	-
Total	157.225	-
No corriente:		
Arriendos por pagar no corrientes	258.780	-
Total	258.780	-

Los pagos mínimos futuros se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2019:

Institución	Operación	Moneda	Corriente			No corriente		
			Menos de 90 días M\$	Más 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
Total			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 equiva al valor razonable.

14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Rubros	País	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Cheques por pagar	Chile	CLP	54.777	152.322
Acreedores varios	Chile	CLP	33.559	24.415
Totales			88.336	176.737

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. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo corresponde a Banco de Chile M\$129.143 y Banco Bice, por M\$23.179.

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.

15. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Clases de provisiones	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Provisiones de gastos	65.392	76.449
Totales	65.392	76.449

Movimiento en provisiones:

Movimientos	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo inicial	76.449	72.044
Constituidas	65.392	76.449
Utilizadas	(76.449)	(72.044)
Totales	65.392	76.449

Al 31 de diciembre de 2019, las provisiones de gastos corresponden a honorarios y servicios, cuyos documentos legales llegaron en forma posterior al cierre de los presentes estados financieros.

16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Activos (pasivos) por impuestos corrientes	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Impuesto a la renta por pagar	634.785	804.522
Pagos provisionales mensuales	(786.470)	(445.912)
Crédito por donaciones	(40.779)	(20.112)
Otros impuestos	142.846	22.606
Totales	(49.618)	361.104
Detalle otros impuestos	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
IVA	74.702	61.039
Impuestos por recuperar	(5.418)	(80.075)
PPM por pagar	52.386	24.654
Impuesto honorarios	2.727	625
Impuesto único a los trabajadores	17.501	15.495
Provisión impuesto artículo 21 LIR	948	868
Totales	142.846	22.606

17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Rubros	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Provisión de vacaciones	118.332	105.582
Provisión por bonificación anual	646.960	816.247
Total	765.292	921.829

Movimientos de provisiones por beneficios a los empleados:

Movimientos	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo inicial	105.582	71.137
Constituidas	94.968	85.126
Utilizadas	(82.218)	(50.681)
Totales	118.332	105.582

18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Saldos de impuestos diferidos

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

<u>Impuestos diferidos</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Activos por impuestos diferidos		
Provisión de vacaciones	31.950	28.507
Otras provisiones	174.679	220.387
Diferencia activo fijo tributario vs financiero	(4.801)	(9.057)
Total	201.828	239.837
Pasivos por impuestos diferidos		
Provisión de ingresos	(527.886)	(592.631)
Total	(527.886)	(592.631)
Total activos (pasivos) por impuestos diferidos	(326.058)	(352.794)

b) Movimientos de impuestos diferidos

<u>Impuestos diferidos</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Saldo Inicial Activo (Pasivo)	(352.794)	(392.821)
Abono (cargo) a resultado	26.736	19.914
Abono (cargo) a patrimonio	-	20.113
Total	(326.058)	(352.794)

c) Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuyo detalle es el siguiente:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	(634.785)	(817.243)
Otros gastos por impuestos	(948)	(868)
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes, neto, total	(635.733)	(818.111)
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	26.736	40.027
(Gasto) ingreso por impuestos diferidos, neto, total	26.736	40.027
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(608.997)	(778.084)

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	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Utilidad financiera antes de impuesto a las ganancias	2.331.406	2.980.728
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27% (27% 2019)	(629.480)	(804.797)
Diferencias permanentes:		
Diferencia corrección monetaria (Financiera v/s Tributa	883	4.106
Diferencia Activo Fijo (Financiera v/s Tributaria)	(4.032)	-
Efecto de inversión estados de resultados	22.597	11.642
Efecto de en resultados de activos por derecho de uso	5.390	-
Otros	(4.355)	10.965
Impuesto a la renta por tasa efectiva	(608.997)	(778.084)
Gasto por impuesto a la renta de estado de resultado	(608.997)	(778.084)
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Tasa permanentes	(0,88)	(0,90)
Tasa impositiva efectiva	26,12	26,10

19. 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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	Participación	
		31-12-2019	31-12-2018
		%	%
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 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
17-05-2019	1.428.592
Total	1.747.122

Con fecha 30 de abril de 2018 en Junta Ordinaria de Accionistas, se acordó la distribución de un dividendo definitivo por la suma de M\$1.591.055 equivalente a \$529.469 por cada acción de la sociedad, con cargo al 100% de las utilidades del ejercicio 2017 (M\$1.791.947). Estos dividendos fueron pagados de la siguiente forma:

Fecha	31-12-2018 M\$
20-07-2017	299.899
19-12-2017	222.370
03-05-2018	1.068.786
Total	1.591.055

e) **Dividendos provisorios** – Por el año 2019 no ha habido reparto de dividendos provisorios. Por el año 2018 el directorio de la sociedad Administradora ha acordado repartos de dividendos con cargo a las utilidades de año 2018 por un monto de M\$318.530.

Fecha	31-12-2018 M\$
24-07-2018	318.530
Total 2018	318.530

Los movimientos de los dividendos provisorios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Tipo de Dividendo	Fecha	31-12-2019 M\$	Tipo de Dividendo	Fecha	31-12-2018 M\$
Definitivo	17-05-2019	1.428.592	Definitivo	03-05-2018	1.068.786
			Provisorio	24-07-2018	318.530
Total 2019		1.428.592	Total 2018		1.387.316

f) **Resultados retenidos** – El movimiento de la reserva por resultados retenidos es el siguiente:

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo Inicial	2.085.008	1.269.680
Pago de dividendos definitivos	(1.428.592)	(1.068.786)
Pago de dividendos provisorios	-	(318.530)
Otros movimientos (1)	(91.347)	-
Resultado del ejercicio	1.722.409	2.202.644
Total Resultados Retenidos	2.287.478	2.085.008

(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	31-12-2019	31-12-2018
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto M\$	1.722.409	2.202.644
Resultado disponible para accionistas comunes, básico M\$	1.722.409	2.202.644
Número de acciones	3.005	3.005
Ganancias básicas por acción en pesos	573.181,03	732.993,01
Resultado disponible para accionistas comunes, básico M\$	1.722.409	2.202.644
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos M\$	1.722.409	2.202.644
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	573.181,03	732.993,01

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

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Detalle de ingresos ordinarios	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Asesorías económicas y financieras relacionadas	134.509	83.784
Comisiones por administración de Fondos (I)	5.988.777	6.787.105
Totales	6.123.286	6.870.889

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

21. COSTO DE VENTAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	01-01-2019	01-01-2018
Detalle de costo de ventas	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Asesorías de empresa relacionada	703.712	763.167
Asesorías de otras sociedades	131.508	52.370
Totales	835.220	815.537

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	01-01-2019	01-01-2018
Detalle gastos de administración	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	2.204.403	2.215.668
Honorarios profesionales	288.059	350.042
Arriendos de oficinas	0	148.843
Depreciación propiedades, planta y equipo	62.641	55.806
Depreciación activo por derecho de uso	130.086	0
Amortización licencias de software	11.735	15.373
Otros gastos de administración	331.310	321.374
Totales	3.028.234	3.107.106

23. DIFERENCIAS DE CAMBIO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	01-01-2019	01-01-2018
Diferencia de Cambio	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Diferencias de cambio	11.839	824
Totales	11.839	824

24. 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, de acuerdo con el siguiente detalle:

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	145.000
Boleta Bancaria	Banco Chile	FI Independencia Rentas Inmobiliarias Inversionistas Calificados	10.000

Todas las boletas tienen vencimiento el 11 de marzo de 2020, y son renovables cada año.

- 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 2019 y 31 de diciembre de 2018.

25. 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 2019 asciende a UF 99.249,99.

26. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

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.

27. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2019 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.

Con fecha 6 de marzo de 2020 la Sociedad Administradora renovó las boletas de garantías de los siguientes Fondos administrados:

- Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 UF 10.000
- Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias UF 152.000
- Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias Inversionistas Calificados UF 10.000

El vencimiento de las boletas es el 9 de abril de 2021.

28. 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.

29. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

En sesión de Directorio de fecha 24 de marzo de 2020, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.