



MEMORIA ANUAL

INDEPENDENCIA
INTERNACIONAL
ADMINISTRADORA GENERAL
DE FONDOS S.A.
2022



Contenido

CARTA DEL PRESIDENTE	3
INDEPENDENCIA INTERNACIONAL Y SOCIEDAD (AGF)	6
1. IDENTIFICACIÓN BÁSICA	6
2. INFORMACIÓN DE CONTACTO	6
3. CONSTITUCIÓN SOCIEDADES	7
4. FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN	8
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE NEGOCIOS	9
1. DESCRIPCIÓN ENTIDADES DEL GRUPO	9
2. INFORMACIÓN HISTÓRICA	9
3. ACTIVIDADES Y NEGOCIO	11
4. PLANES DE INVERSIÓN	13
ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	14
1. ORGANIGRAMA	14
2. DIRECTORIO INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF S.A.	15
3. EJECUTIVOS PRINCIPALES INDEENDENCIA INTERNACIONAL	16
4. COMITÉ DE AUDITORÍA	18
5. COMITÉ DE INVERSIONES	19
RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE	20
1. DIVERSIDAD EN EL DIRECTORIO INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF S.A.	20
2. DIVERSIDAD DE LA GERENCIA GENERAL Y DEMÁS GERENCIAS QUE REPORTAN A ESTA GERENCIA O AL DIRECTORIO	20
3. DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN	21
4. BRECHA SALARIAL POR GÉNERO	22
FACTORES DE RIESGO	23
CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA	24
PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO	25
INFORMACION ADICIONAL INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF S.A.	28
SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	31
INFORMES FINANCIEROS	32



CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados aportantes,

Durante el año 2022 hemos experimentado una serie de desafíos económicos y financieros a nivel mundial, dentro de los cuales se ha visto afectada la economía y el mercado inmobiliario y financiero de Estados Unidos, país donde se concentran nuestras inversiones. En particular, ha sido un año marcado por el cambio estructural en el modelo de trabajo híbrido como efecto de la pandemia y el alza de tasas de interés, lo que provocó una incertidumbre económica inusual en dicho país, afectando la disponibilidad de crédito y la liquidez en el mercado financiero, lo que necesariamente se refleja en los mercados de rentas y activos inmobiliario, los cuales están en pleno proceso de ajuste.

A pesar de estas dificultades y desafíos, hemos logrado mantener un buen desempeño en la administración de los fondos que ustedes nos han confiado. Nuestra cartera de activos ha seguido creciendo y diversificándose, gracias a la identificación de oportunidades de inversión en un mercado altamente cambiante como el actual. Es en esta fase del ciclo económico dónde contar con la confianza de los inversionistas, mantener en alto el acceso al flujo de negocios y por cierto acceso a recursos suficientes son determinantes para aprovechar oportunidades de inversión muchas veces irrepetibles.

Los efectos de la pandemia de Covid-19 siguen siendo un factor relevante, que en conjunto con la guerra entre Rusia y Ucrania iniciada en febrero de 2022, han generado un cambio de paradigma con respecto a los últimos años en todo el mundo. En un mercado laboral norteamericano prácticamente en pleno empleo, las consecuencias derivadas de las sanciones a Rusia y la paralización de procesos productivos en Ucrania han traído como consecuencia un alza sostenida y generalizada de los precios, haciendo que la inflación, después de 40 años, vuelva a aparecer en Estados Unidos. Como consecuencia de lo anterior la Reserva Federal se



ha visto en la necesidad de aumentar la tasa de interés desde un 0,25% a un 4,5% en 2022 provocando el fin de un ciclo de bajas tasas de interés iniciado luego de la crisis de 2008.

Debido a los cambios producidos durante la pandemia, hemos debido afrontar pérdidas significativas en algunas inversiones en edificios de oficinas, siendo el impacto del tele-trabajo el más relevante, al disminuir sensiblemente la demanda por espacios en algunos mercados tradicionalmente estables. Por estos motivos hemos diversificado nuestra cartera de inversiones hacia los sectores residenciales y de activos no tradicionales, como propiedades de Investigación y Desarrollo (“I&D”) o activos Flex, en donde actualmente la relación riesgo retorno es más atractiva que en activos de oficinas tradicionales.

Dentro de los activos no tradicionales, me gustaría hacer referencia a Rustcraft Corporate Center, ubicado en Dedham, en el estado de Massachusetts, el cual fue adquirido en septiembre de 2016 con una ocupación inicial del 96% y un mix de 7 arrendatarios. El plan de negocios original era mantener esta propiedad hasta 2025, pero frente a la inminente subida de tipos de interés, se identificó una oportunidad única para capitalizar la compresión de las tasas de descuentos para los flujos provenientes de este tipo de activos, y los aumentos de rentas obtenidos, logrando una rentabilidad anual neta al aportante de un 20%.

En cuanto al sector residencial, continuamos nuestro plan de expansión en este sector iniciado en el año 2020, con la adquisición de tres nuevos activos Multifamily completando una cartera de nueve activos en total. Estos representan el 14% de nuestro capital invertido y más de 1.800 unidades bajo administración. Las rentas provenientes de esta clase de activos fueron de USD \$25,2 MM, un 168% más que en 2021, valor que esperamos seguir incrementando.

En línea con la constante búsqueda de atractivas oportunidades de inversión y aprovechando el contexto económico de alza de tasas expuesto anteriormente, nuestra área de inversiones en créditos, Independencia Capital, expandió sus operaciones durante 2022 con el lanzamiento del plan de inversiones Deuda Inmobiliaria US II, proporcionando a nuestros inversionistas la oportunidad de participar del flujo de una diversificada cartera de negocios de deuda inmobiliaria, dando acceso a un dividendo estable proveniente de diferentes operaciones de financiamiento que de algún modo nos permiten aprovechar la situación coyuntural de las restricciones a fuentes de créditos tradicionales que enfrentan agentes y desarrolladores inmobiliarios, con buenas bases de garantías.



A medida que seguimos navegando en un mercado dinámico y desafiante, reafirmamos nuestro compromiso de seguir administrando sus fondos de manera transparente, responsable y eficiente, identificando oportunidades de inversión, gestionando lo mejor posible los riesgos que van surgiendo y adaptándonos a las condiciones del mercado para maximizar la rentabilidad de nuestros activos.

Finalmente, quisiera destacar que nuestro equipo de más de 25 experimentados profesionales de dedicación exclusiva, están día a día pendientes de la situación de las inversiones y por mantener el liderazgo en la industria de los últimos 20 años.

Agradeciendo nuevamente la confianza entregada por ustedes a nuestra administradora y a nuestro equipo, les saluda afectuosamente,

Fernando Sánchez Chaigneau



INDEPENDENCIA INTERNACIONAL Y SOCIEDAD (AGF)

1. IDENTIFICACIÓN BÁSICA

1.1 INDEPENDENCIA INTERNACIONAL

Entidades Principales:

- Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.
- Independencia Internacional S.A.
- Independencia Capital LLC
- Independencia Asset Management LLC.
- ICP Uruguay SRL

Asesores Legales: Barros y Errázuriz Abogados y Duane Morris LLP.

Asesores Contables: Gestión Global C&C Consultores S. A. y Gero, Evaul & McCloskey.

Número de Empleados: 25.

1.2 INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF S.A. (SOCIEDAD)

Razón Social: Independencia Internacional Administradora General de Fondos S. A. (en adelante la *Sociedad* o la *Administradora*).

Tipo de Entidad: Administradora General de Fondos, regulada por la Comisión para el Mercado Financiero.

Representante Legal: Sr. Ignacio Ossandón Ross

RUT: 76.800.115-4

Asesores Legales: Barros y Errázuriz Abogados

Asesores Contables: Gestión Global C&C Consultores S. A.

Número de Empleados: 11

2. INFORMACIÓN DE CONTACTO

Domicilio: Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago

Teléfono: +(56) 22 636 2000

E-mail: aportes@indepasset.com

Página web: www.indafi.cl



3. CONSTITUCIÓN SOCIEDADES

Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. (la “Sociedad” o “Administradora”) 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 administrados. La Sociedad se encuentra fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) por ser Sociedad Administradora General de Fondos.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 9 de febrero de 2017, ante el notario público de Santiago de Chile don Raúl Undurraga Laso. La autorización de existencia fue otorgada por la Comisión para el Mercado Financiero mediante resolución N° 4287 de fecha 5 de septiembre de 2017 cuyo extracto fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 69777 número 37590 del año 2017. A la fecha, la única modificación que han sufrido los estatutos sociedad es el aumento de capital acordado en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2018, el cual fue aprobado por la CMF mediante Resolución Exenta de fecha 13 de abril de 2018.

La Sociedad es la administradora de todos los Fondos de Inversión Públicos y Privados de Independencia Internacional.

Independencia Internacional S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2005, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. En mayo del año 2022, se traspasó la administración de 20 fondos de inversión privados que eran administrados por esta entidad a la Sociedad, lo cual fue aprobado en las respectivas asambleas de aportantes.



Independencia Asset Management LLC se constituyó de acuerdo a la normativa del estado de Florida de Estados Unidos de América, con fecha 21 de julio de 2004.

Independencia Capital LLC se constituyó de acuerdo a la normativa del estado de Florida de Estados Unidos de América, con fecha 18 de septiembre de 2018.

ICP Uruguay SRL se constituyó de acuerdo a las leyes de la República Oriental del Uruguay, con fecha 11 de julio de 2007.

4. FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN

Los fondos de inversión consisten en un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en los valores y bienes que la ley permite, que administra una sociedad anónima por cuenta y riesgo de los aportantes.

Al 31 de diciembre de 2022, Independencia Internacional AGF S.A. administraba los siguientes fondos de inversión, los “Fondos”:

- Fondo de Inversión Independencia Core US I
- Fondo de Inversión Independencia Tysons
- Fondo de Inversión Independencia Atlanta
- Fondo de Inversión Independencia Doral
- Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD
- 19 fondos de inversión privados.



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE NEGOCIOS

1. DESCRIPCIÓN ENTIDADES DEL GRUPO

Independencia Internacional se desarrolla principalmente a través de Independencia Asset Management LLC, Independencia Capital LLC, Independencia Internacional S.A. e Independencia Internacional AGF S.A. Todas las entidades son relacionadas y su objetivo es la adquisición y administración de inversiones inmobiliarias en Estados Unidos de América. Adicionalmente participa de la gestión de bienes raíces en Uruguay a través de la sociedad ICP Uruguay SRL.

A su vez, las sociedades de Independencia Internacional son miembros del Grupo Independencia, del cual también es parte Independencia AGF S.A.

2. INFORMACIÓN HISTÓRICA

Fundada en 2005 por Fernando Sánchez y Claudio Zichy, Independencia Internacional nació con el objetivo de llevar a cabo el plan de inversiones del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias en Estados Unidos, centrándose en propiedades con renta estabilizada. Con el tiempo, la empresa se abrió a la estructuración de inversiones "deal by deal" para inversionistas de alto patrimonio, entidades institucionales, family offices, multi family offices e inversionistas extranjeros, abarcando segmentos de inversión de mayor rentabilidad, como "value added", y luego especializándose en la búsqueda de activos de bajo riesgo en ciudades primarias, secundarias y terciarias con buenos fundamentos económicos, incluyendo edificios de oficinas, activos retail, industriales y residenciales.



Años más tarde, Independencia Internacional dio un tercer paso en su trayectoria, creando en 2017 la Administradora y abriendo paso a la administración de fondos de oferta pública, destacando la creación del Fondo Core US I, uno de sus vehículos de inversión más emblemáticos. El Fondo Core es el mayor fondo bajo administración de la Sociedad y tiene como objetivo incorporar a la cartera de inversiones de la Administradora una alternativa de inversión orientada a activos de alto estándar en ubicaciones centrales y estratégicas. Con un patrimonio de USD \$87 MM al cierre de 2022, el Fondo Core tiene como objeto de inversión adquirir bienes raíces comerciales en EE. UU. para generar flujos de rentas de largo plazo.

Actualmente, Independencia Internacional cuenta con más de USD 1.900 MM en activos inmobiliarios bajo administración y evalúa más de 200 oportunidades al año. Independencia Internacional ha realizado 55 inversiones, correspondientes a 77 propiedades, por un valor de USD \$3.400 MM desde 2009. Además, ha completado 26 planes de inversión, con una rentabilidad promedio de TIR neta mayor a 13% para los inversionistas. Independencia Internacional también tiene un área dedicada a otorgar créditos respaldados por garantías de bienes raíces en Estados Unidos, llamada Independencia Capital, que ha realizado inversiones por más de USD \$80 MM y que a diciembre 2022 cuenta con más de USD \$40 MM de capital invertido en créditos operando en línea con sus contratos de deuda.

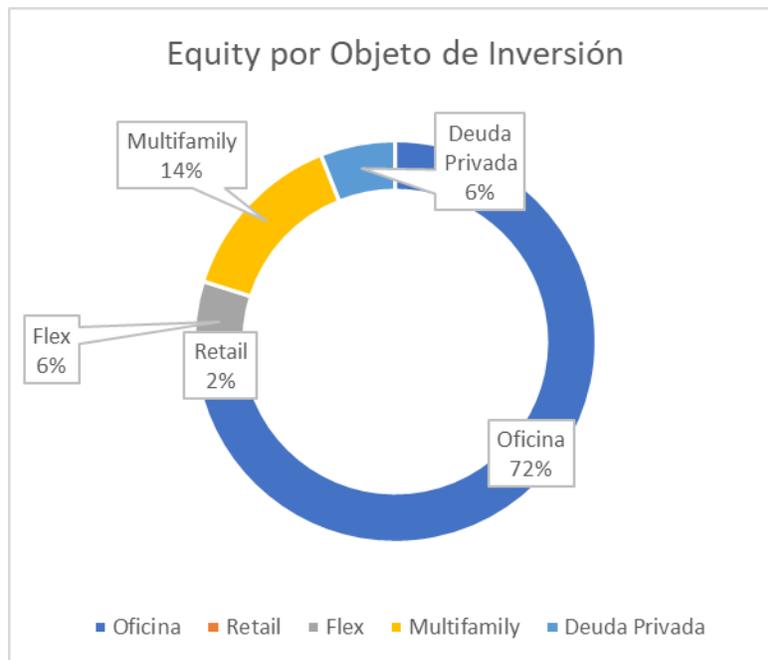
Independencia Internacional ha logrado diversificar su cartera de inversión y continuar expandiéndose en el mercado inmobiliario estadounidense, consolidándose como un jugador importante en la administración de fondos de inversión y otorgamiento de créditos respaldados por garantías de bienes raíces.



3. ACTIVIDADES Y NEGOCIO

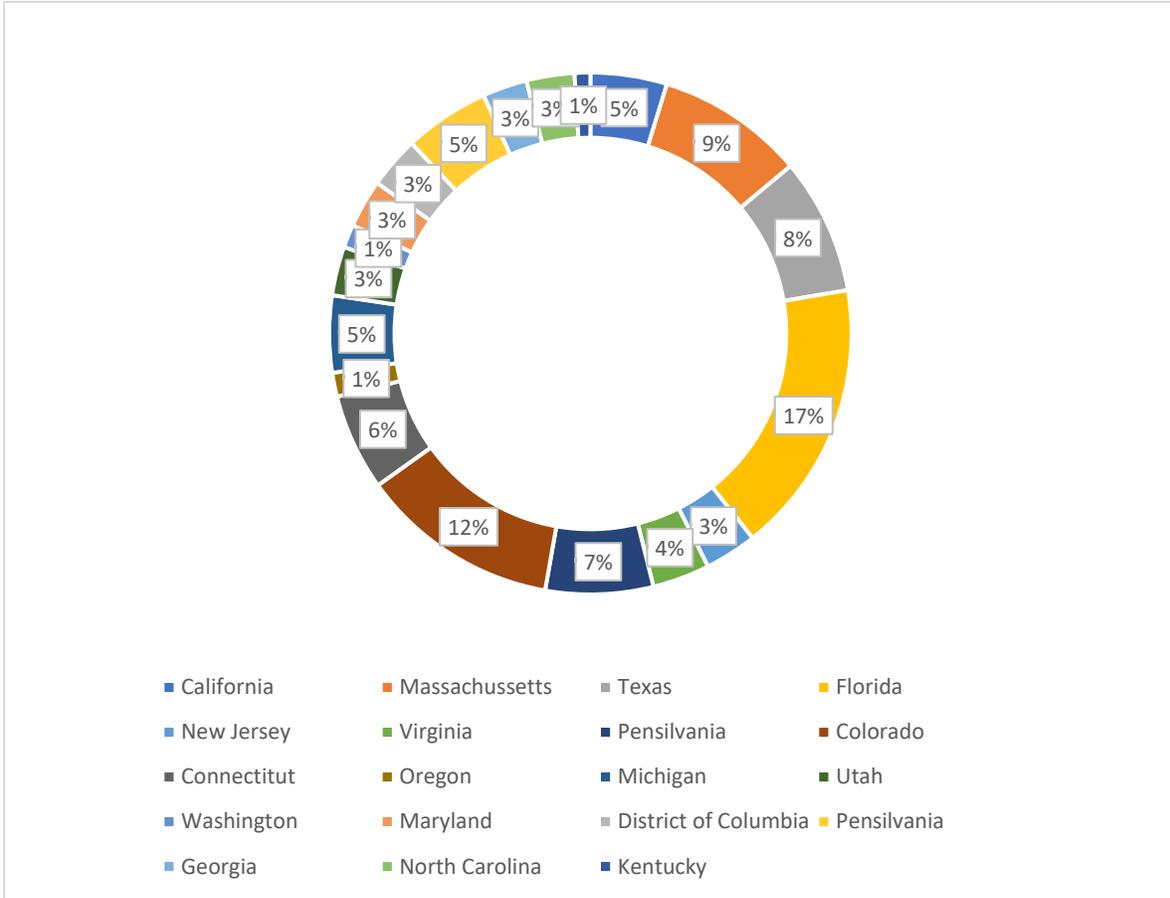
La Sociedad tiene como negocio la administración de los Fondos, cuyos objetivos pueden consistir (i) en la generación de rentas y plusvalía, a través de la administración de activos inmobiliarios ubicados en Estados Unidos, mediante la inversión en sus filiales; o (ii) invertir en préstamos otorgados por sus filiales, los cuales se encuentran garantizados por activos inmobiliarios ubicados en Estados Unidos. Para esto, los Fondos coinvierten en vehículos extranjeros con otros vehículos nacionales o extranjeros administrados o asesorados por entidades relacionadas a la Sociedad. A continuación, se presenta un desglose de las inversiones realizadas por los Fondos, y los vehículos administrados o asesorados por sociedades afiliadas.

Equity por Objeto de Inversión



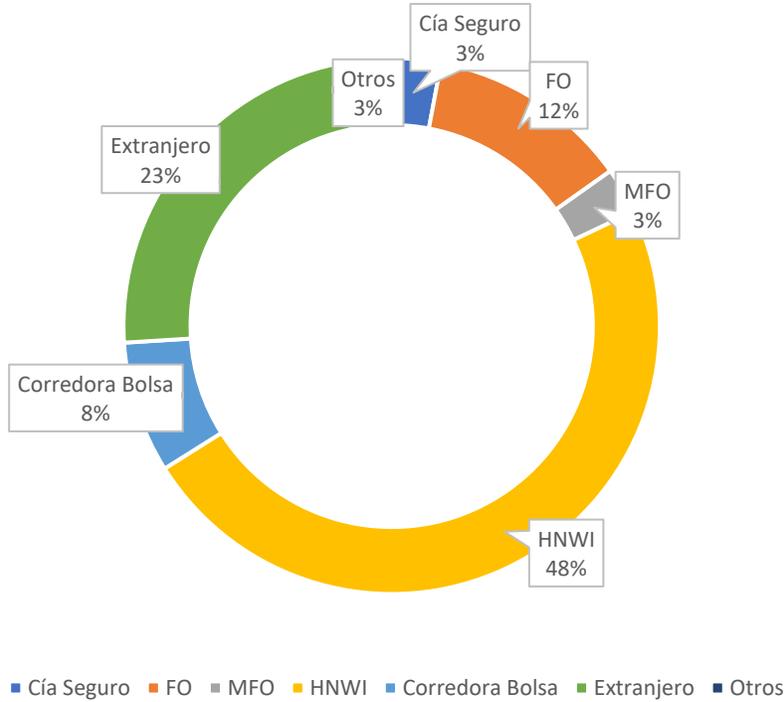


Ubicación Geográfica de Activos





Equity por Tipo de Inversionista¹



4. PLANES DE INVERSIÓN

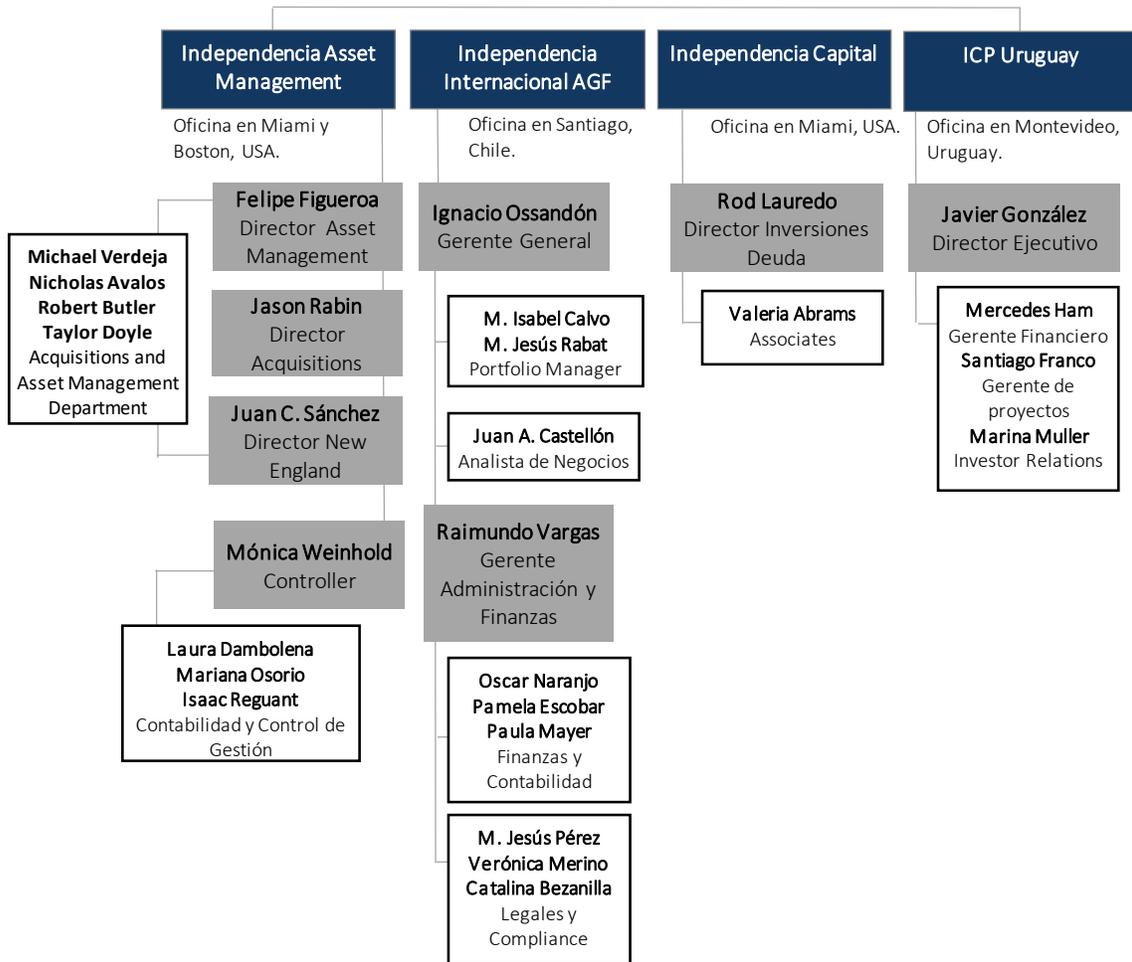
Uno de los principales objetivos de Independencia Internacional es la exhaustiva búsqueda de nuevas oportunidades de inversión, que cuenten con una atractiva relación riesgo retorno para sus aportantes.

¹ FO= Family Office; MFO= Multy Family Office; HNWI=High Net Worth Individual



ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

1. ORGANIGRAMA





2. DIRECTORIO INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF S.A.

PRESIDENTE

Fernando Sánchez Chaigneau

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

DIRECTORES

Mónica Schmutzer von Oldershausen

Ingeniera Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

María Mónica Braun Salinas

Ingeniera Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Fernando Barros Tocornal

Abogado / Universidad de Chile

Francisco Herrera Fernández

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

MANAGING PARTNER

Claudio Zichy / Asesor Directorio

Ingeniero Industrial / Pontificia Universidad Católica Argentina Santa
María de los Buenos Aires

Nombre	Profesión	Cargo	RUT o DNI	Antigüedad en el Cargo
Fernando Sánchez Chaigneau	Ingeniero Comercial	Presidente	6.389.689-6	6 años 2 meses
Fernando Barros Tocornal	Abogado	Director	6.379.075-3	3 años 8 meses
Francisco Herrera Fernández	Ingeniero Civil	Director	7.035.775-5	6 años 2 meses
Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Ingeniero Comercial	Director	6.321.690-9	6 años 2 meses
María Mónica Braun Salinas	Ingeniero Comercial	Director	12.010.555-8	6 años 2 meses
Claudio Zichy	Ingeniero Industrial	Asesor	22293068	3 años 8 meses



El directorio de Independencia Internacional AGF S.A. tiene una duración de 3 años. Al final de este periodo se debe renovar totalmente, pudiendo sus miembros ser reelegidos. El Directorio fue renovado en su totalidad por la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022.

No se contempla la existencia de directores suplentes.

3. EJECUTIVOS PRINCIPALES INDEENDENCIA INTERNACIONAL

IGNACIO OSSANDÓN ROSS

Cargo: Gerente General

Sociedad: Independencia Internacional AGF S.A.

Profesión: Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Rut: 16.368.412-8

Antigüedad en el cargo: desde el año 2017.

Antigüedad en Independencia: desde el año 2011.

RAIMUNDO ALEJANDRO VARGAS DEL RÍO

Cargo: Gerente de Administración y Finanzas.

Sociedad: Independencia Internacional AGF S.A.

Profesión: Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Rut: 17.046.354-4

Antigüedad en el cargo: desde el año 2020.

Antigüedad en Independencia Internacional: desde el año 2020.

EUGENIO CRISTI CELEDÓN

Cargo: Encargado/Oficial de Cumplimiento.

Sociedad: Independencia Internacional AGF S.A.

Profesión: Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Rut: 10.535.084-8

Antigüedad en el cargo: desde el año 2019.

Antigüedad en Independencia: desde el año 2000².

² Antigüedad considerando año de ingreso a Independencia AGF SA, sociedad relacionada a la Administradora.



FELIPE ANDRÉS FIGUEROA CONSIGLIERE

Cargo: Director de Asset Management

Sociedad: Independencia Asset Management LLC

Profesión: Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

Rut: 14.591.490-6

Antigüedad en el cargo: desde el año 2017.

Antigüedad en Independencia Internacional: desde el año 2010.

JASON RABIN

Cargo: Director de Adquisiciones

Sociedad: Independencia Asset Management LLC.

Profesión: Business and Administration / Universidad de Pennsylvania y
MBA en Kellogg School de Northwestern University.

Rut: N/A

Antigüedad en el cargo: desde el año 2017.

Antigüedad en Independencia Internacional: desde el año 2017.

JUAN CRISTÓBAL SÁNCHEZ TOCORNAL

Cargo: Director de Asset Management – North East

Sociedad: Independencia Asset Management LLC.

Profesión: Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Rut: 15.640.374-1

Antigüedad en el cargo: desde el año 2018.

Antigüedad en Independencia: desde el año 2011³.

JAVIER GONZÁLEZ

Cargo: Socio Gerente/Director Ejecutivo

Sociedad: ICP Uruguay SRL

Profesión: Ingeniero Industrial / Universidad Católica Argentina

DNI: 22657128

Antigüedad en el cargo: desde el año 2009.

Antigüedad en Independencia Internacional: desde el año 2004.

³ ídem



El personal de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. está compuesto por 12 empleados, divididos en:

- Gerentes y ejecutivos principales : 3
- Profesionales y administrativos : 9

Los gastos de administración y ventas de la sociedad durante el año 2021 ascendieron a \$ 242.189, monto que incluye, entre otros, las remuneraciones del personal y gastos de asesorías.

4. COMITÉ DE AUDITORÍA

La Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría Financiera, cuya función es examinar los Estados Financieros de la Administradora y los Fondos administrados, junto con la revisión de los procesos de auditoría externa e interna, la revisión anual de los Manuales de la Administradora y la mantención de un adecuado sistema de control interno y gestión de riesgos.

Dicho Comité está integrado por 3 personas, señaladas a continuación:

Fernando Barros Tocornal

Abogado / Universidad de Chile

Francisco Herrera Fernández

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

Pablo Undurraga Yoacham

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile



5. COMITÉ DE INVERSIONES

Independencia Internacional cuenta con un Comité de Inversiones, cuyo objetivo es analizar las propuestas de inversión presentadas, enfocándose en que éstas cumplan con los objetos de inversión de cada Fondo y con las regulaciones respectivas. Aquellas inversiones que sean aprobadas por este Comité se someten a una aprobación final por parte del directorio.

Al 31 de diciembre de 2022, este Comité estaba integrado por 4 personas, quienes no reciben remuneración por su participación en este organismo, y que se detallan a continuación:

Fernando Sánchez Chaigneau

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Mónica Schmutzer von Oldershausen

Ingeniera Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

María Mónica Braun Salinas

Ingeniera Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Claudio Zichy

Ingeniero Industrial / Pontificia Universidad Católica Argentina Santa María de los Buenos Aires.



RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

1. DIVERSIDAD EN EL DIRECTORIO INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF S.A.

El Directorio de la Administradora está compuesto por 5 miembros, 3 hombres y 2 mujeres, todos los cuales son chilenos. Todos los directores llevan al menos 3 años en el cargo, y todos ellos han tenido una larga trayectoria en Independencia Internacional. En la junta ordinaria de accionistas celebrada en abril de 2022 se acordó que no corresponderá dieta a los directores durante el ejercicio 2022. Por último, el promedio de edad de los miembros del directorio es 60 años.

2. DIVERSIDAD DE LA GERENCIA GENERAL Y DEMÁS GERENCIAS QUE REPORTAN A ESTA GERENCIA O AL DIRECTORIO

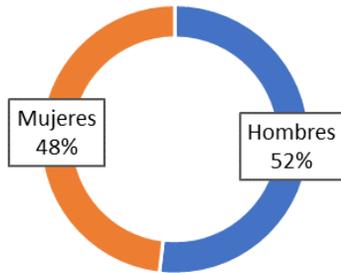
La Sociedad cuenta con un Gerente General y un Gerente de Administración y Finanzas. Desde el 20 de agosto de 2021 el señor Ignacio Ossandón se ausentó del ejercicio de sus funciones, de manera provisoria, lo que fue debidamente informado a la CMF y al mercado, anunciando su ausencia hasta octubre del año 2022. Desde la ausencia del señor Ossandón, ejerció el cargo de manera subrogante el señor Nicolás Parot Barros hasta el 30 de junio de 2022. Desde esta fecha y hasta el 30 de septiembre, este cargo fue desempeñado por el nuevo Gerente General Subrogante y Gerente de Finanzas de la Sociedad, el señor Raimundo Vargas de manera subrogante, lo cual fue informado a través de un Hecho Esencial publicado el 3 de junio de 2022. Con fecha 1 de octubre de 2022, el señor Ignacio Ossandón se reincorporó a sus funciones. Los 3 gerentes son hombres, chilenos entre 30 y 40 años. El Gerente General lleva 5 años en el cargo, y es miembro de Independencia Internacional desde el año 2011. Por otro lado, el Gerente de Administración y Finanzas se incorporó en el año 2020, junto con la creación del cargo.



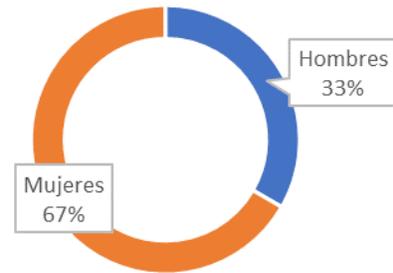
3. DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN

a. Número de personas por género:

Independencia Internacional

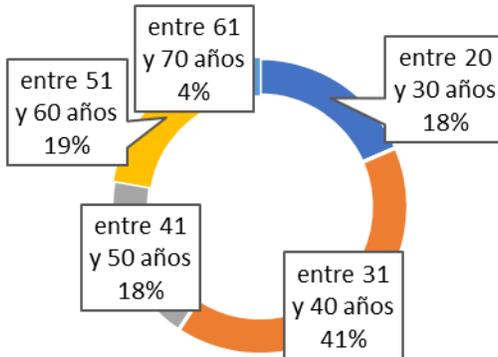


Independencia Internacional AGF S.A.

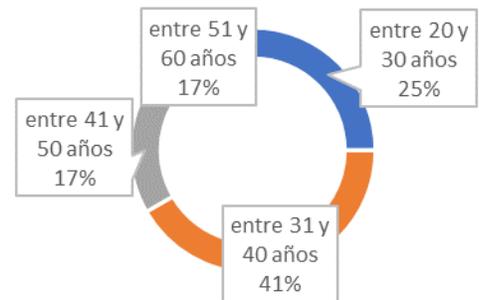


b. Número de personas por rango de edad:

Independencia Internacional



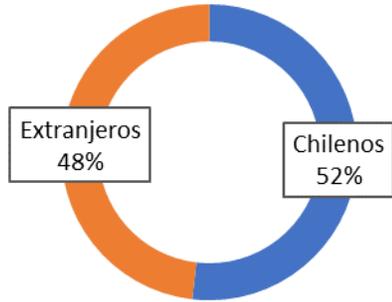
Independencia Internacional AGF S.A.





c. Número de personas por nacionalidad:

Independencia Internacional

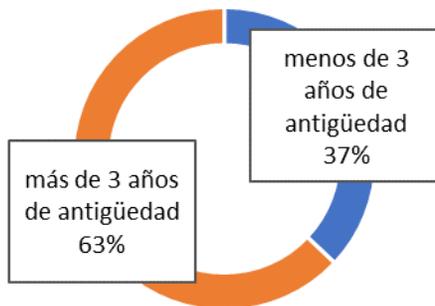


Independencia Internacional



d. Número de personas por antigüedad

Independencia Internacional



Independencia Internacional
AGF S.A.



4. BRECHA SALARIAL POR GÉNERO

La proporción que representa el sueldo bruto base promedio de las ejecutivas y trabajadoras de la Sociedad respecto a los ejecutivos y trabajadores es de 1,24 veces.



FACTORES DE RIESGO

Independencia Internacional AGF S.A. tiene como objetivo 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 cada Fondo. Es por ello que la Administradora monitorea rigurosamente los procesos para llevar a cabo 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.

Asimismo, la Administradora considera que contar con una adecuada gestión de riesgos y control interno es de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos definidos sobre la calidad del servicio otorgado en la administración de activos de terceros, como también para garantizar la continuidad de los negocios.

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.

Los principales riesgos a los cuales la Sociedad está expuesta quedan detallados en los Estados Financieros de la Sociedad, en su Nota 4, y son:

- Riesgo de mercado (incluido el riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgo de precio).
- Riesgo Financiero
- Riesgo crediticio.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo operacional.
- Riesgo reputacional (fraude, incumplimiento de normativa y riesgos operacionales.)
- Riesgo regulatorio.



CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA

La Administradora trabaja activamente para promover su crecimiento y operaciones de manera responsable y sustentable. Los factores ambientales, sociales y de gobernanza en la gestión de fondos bajo nuestra administración toman cada día más importancia para contribuir a resultados económicos, sociales y ambientales positivos para nuestros inversionistas, arrendatarios, empleados y para las comunidades en las que se insertan las inversiones de nuestros fondos. Por esta razón, cuenta con políticas y prácticas de sostenibilidad enfocadas en beneficiar a sus colaboradores, proteger el medio ambiente y demostrar su compromiso con la comunidad. Además, se preocupa constantemente por mantener una comunicación abierta y frecuente con los inversionistas para mantenerlos informados sobre el estado de los proyectos en los que invierten.

En relación al aspecto ambiental, se destaca que el Fondo Core cuenta con el activo "100 Franklin", que ha obtenido la certificación Energy Star en los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022. Por otro lado, el activo "Constitution Square" cumple con la normativa BESO de la ciudad de Berkeley, la cual estará vigente hasta al menos el 2024, año en que se deberá renovar.

En relación al aspecto de gobernanza, durante el segundo trimestre de 2022, el Grupo Independencia pasó a ser miembro (signataria) de la organización PRI (Principles for Responsible Investment), como parte de su compromiso con la inversión responsable y sostenible.

Finalmente, confirmamos que somos conscientes de que, a través de nuestras actividades como administradores podemos contribuir en aspectos ambientales y sociales como una fuerza positiva, mientras mejoramos el desempeño de nuestros fondos bajo administración y en este proceso nos convertimos en una organización más fuerte y útil.



PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

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 Procedimientos, y que son revisadas periódicamente por el directorio 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 contabilidad y tesorería y el área legal y de Compliance. Cada cual tiene una función y es independiente de las otras áreas.
2. Contabilidad externa: la contabilidad de los fondos y de las sociedades es llevada por una empresa de contabilidad externa.
3. 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 los ejecutivos principales. Ningún pago puede realizarse con la firma de una sola persona.
4. 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.
5. 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 está también encargado de revisar los riesgos y procedimientos relevantes para la gestión de los fondos bajo administración.



6. Valoración independiente de las inversiones: Anualmente, o cuando sea necesario, los activos subyacentes de los Fondos, ubicados Estados Unidos de América, son valorizados por tasadores independientes seleccionados por un procedimiento establecido para garantizar la objetividad de éstos.

7. Comité de Vigilancia: hay una absoluta transparencia de la información entregada a los miembros de cada Comité de Vigilancia, entendiendo que ellos son los representantes de los dueños del Fondo. Se les entrega un reporte, para cada sesión, con 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.

8. Auditoría Interna: la Sociedad contrata los servicios de una empresa externa e independiente, a fin de que ésta lleve a cabo la revisión interna del cumplimiento de los procedimientos establecidos por la administradora.



9. 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. Por último, los Manuales son revisados anualmente, incorporando los cambios aprobados 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:
- a. Manual de Gestión de riesgos y Control Interno
 - b. Manual de Prevención de Delitos, de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
 - c. Código de Ética y Conducta
 - d. Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés
 - e. Política de Habitualidad
 - f. Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado
 - g. Código de Autorregulación



INFORMACION ADICIONAL INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF S.A.

1. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

Independencia Internacional AGF S.A: es una “Administradora General de Fondos”. Las principales leyes y normas que forman su marco normativo son las siguientes:

- Ley 20.712, sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales y, su reglamento.
- Ley Nº 18.045, de Mercado de Valores.
- Ley Nº 18.046, sobre Sociedades Anónimas.
- Disposiciones reglamentarias dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero.
- Ley N°19.913, que crea la Unidad de Análisis Financiero y modifica diversas normas legales.

2. INFORMACIÓN SOBRE SUBSIDIARIAS, FILIALES Y RELACIONADAS

La Sociedad no posee subsidiarias ni filiales, ni asociadas.

3. POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS A LOS ACCIONISTAS

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad es propuesta por el Directorio y aprobada en la Junta Ordinaria de Accionistas que se celebra cada año.



Los estatutos de la Sociedad establecen que los dividendos se pagarán exclusivamente de las utilidades líquidas del ejercicio, o de las retenidas provenientes de balances aprobados por Juntas de Accionistas. Sin embargo, si la Sociedad tuviere pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio se destinarán primeramente a absorberlas. Si hubiere pérdidas de un ejercicio, éstas serán absorbidas con las utilidades retenidas, de haberlas. Con todo, el directorio de la Sociedad podrá, bajo la responsabilidad personal de los directores que concurran al acuerdo respectivo, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiere pérdidas acumuladas.

4. DIVIDENDOS PAGADOS A LOS ACCIONISTAS

El detalle de los dividendos pagados a los accionistas se revela en la nota 16 de los Estados Financieros de la Sociedad.

5. PROPIEDADES Y ACCIONES

Los accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

Accionista	Rut	N° de acciones	Participación
Independencia Asociados S.A.	76.422.480-9	2.550	50%
Inversiones International Investments Ltda.	76.415.552-1	2.550	50%
TOTAL		5.100	100%



El controlador del accionista Independencia Asociados S.A. es la sociedad Nueva Independencia S.A, cuyo controlador, a través de otras sociedades, es el Sr. Fernando Sánchez Chaigneau, R.U.T. N°6.389.689-6, con un 66,6% de sus acciones.

Por su parte, el controlador de Inversiones International Investments Limitada es Ombú International Investments LLC, cuyo único accionista es Claudio Zichy, cédula de identidad argentina N°22293068.

6. SINTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022, no existen comentarios o proposiciones formuladas por parte de los accionistas de la Sociedad en relación con la marcha de los negocios.

7. HECHOS ESENCIALES

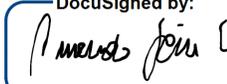
Durante el ejercicio 2022, la sociedad publicó los siguientes hechos esenciales:

Fecha	Materia
3 de junio de 2022	Cambios en la Administración

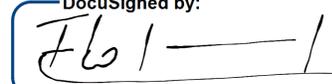


SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Conforme a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, la presente Memoria es suscrita por las personas abajo indicadas, quienes, en su calidad de Directores y Gerente General de la Sociedad, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información contenida en ésta.

DocuSigned by:

4F402B888A4A463...

FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU
Presidente

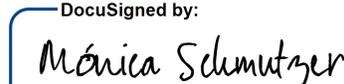
DocuSigned by:

3B29085A209A4AD...

FERNANDO BARROS TOCORNAL
Director

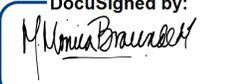
DocuSigned by:

35BB0896DB2A4F6...

FRANCISCO HERRERA FERNÁNDEZ
Director

DocuSigned by:

933EEE09CF9142C...

MÓNICA SCHMUTZER VON ÖLDERSHAUSEN
Directora

DocuSigned by:

ADD8E758A401452...

MÓNICA BRAUN SALINAS
Directora

DocuSigned by:

F0E8D218D4D649B...

IGNACIO OSSANDÓN ROSS
Gerente General



INFORMES FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

INDEPENDENCIA INTERNACIONAL ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

CONTENIDO:

Estado de Situación Financiera Clasificado
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)
Notas Explicativas a los Estados Financieros

M\$ - Miles de pesos chilenos

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

Informe del auditor independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 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.

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. al 31 de diciembre de 2022 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 – Estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Los estados financieros de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 29 de marzo de 2022.

Santiago, Chile
23 de marzo de 2023



Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8

INDEPENDENCIA INTERNACIONAL ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	355.535	80.658
Otros activos financieros corrientes	7	-	340.188
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8	104.218	89.746
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9.1	25.894	74.722
Activos por impuestos corrientes, corrientes	16	12.251	-
Activos corrientes totales		<u>497.898</u>	<u>585.314</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros no corrientes	7	171.964	178.310
Activos por derecho de uso	10.1	77.947	26.910
Activos por impuestos diferidos	12.1	43.728	4.182
Total de activos no corrientes		<u>293.639</u>	<u>209.402</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>791.537</u>	<u>794.716</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos por arrendamientos corrientes	13.1	45.288	34.413
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	63.785	54.445
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9.2	-	39.788
Otras provisiones a corto plazo	15.1	4.073	14.138
Pasivos por impuestos corrientes	16	-	1.896
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	17.1	<u>62.031</u>	<u>43.519</u>
Pasivos corrientes totales		<u>175.177</u>	<u>188.199</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por arrendamientos no corrientes	13.1	<u>34.868</u>	<u>-</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>34.868</u>	<u>-</u>
Total de pasivos		<u>210.045</u>	<u>188.199</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	18.2	510.047	510.047
Ganancia (pérdida) acumuladas	18.5	<u>71.445</u>	<u>96.470</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		581.492	606.517
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimonio total		<u>581.492</u>	<u>606.517</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>791.537</u>	<u>794.716</u>

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

INDEPENDENCIA INTERNACIONAL ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	Acumulado 01-01-2022 31-12-2022 M\$	Acumulado 01-01-2021 31-12-2021 M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	19	1.116.852	1.072.570
Costo de ventas	20	(994.351)	(721.533)
		122.501	351.037
Ganancia Bruta			
Gastos de administración	21	(242.189)	(297.828)
Otras ganancias (pérdidas)		309	(24)
Ingresos financieros		19.132	199
Costos financieros	22	(3.459)	(1.765)
(Pérdidas) ganancias de cambio en moneda extranjera	23	(3.360)	13.493
Resultados por unidades de reajuste		23.153	20.055
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor justo		(27.949)	59.737
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(111.862)	144.904
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	12.3	39.546	(12.276)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(72.316)	132.628
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>(72.316)</u>	<u>132.628</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(72.316)	132.628
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>(72.316)</u>	<u>132.628</u>
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(14.1796)	26,0055
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		<u>(14,1796)</u>	<u>26,0055</u>
Ganancia por acción diluida			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(14,1796)	26,0055
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) diluida por acción		<u>(14,1796)</u>	<u>26,0055</u>
Estado de resultados Integral			
Ganancia (pérdida)		(72.316)	132.628
Resultado integral total		<u>(72.316)</u>	<u>132.628</u>
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(72.316)	132.628
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		<u>(72.316)</u>	<u>132.628</u>

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

INDEPENDENCIA INTERNACIONAL ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.**ESTADODE CAMBIO EN EL PATRIMONIO**

Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido	Otras Reservas	Resultado Ganancia / Pérdida	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio previamente reportado al 01-01-2022	510.047	-	96.470	606.517
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	7.503	7.503
Patrimonio al comienzo del periodo	<u>510.047</u>	<u>-</u>	<u>103.973</u>	<u>614.020</u>
Ganancia (pérdida)	-	-	(72.316)	(72.316)
Incremento (disminución) por transferencias y Otros cambios	-	-	39.788	39.788
Patrimonio al final del periodo al 31-12-2022	<u>510.047</u>	<u>-</u>	<u>71.445</u>	<u>581.492</u>
Patrimonio previamente reportado al 01-01-2021	510.047	-	2.253	512.300
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	1.377	1.377
Patrimonio al comienzo del periodo	<u>510.047</u>	<u>-</u>	<u>3.630</u>	<u>513.677</u>
Ganancia (pérdida)	-	-	132.628	132.628
Dividendos	-	-	(39.788)	(39.788)
Patrimonio al final del periodo al 31-12-2021	<u>510.047</u>	<u>-</u>	<u>96.470</u>	<u>606.517</u>

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

INDEPENDENCIA INTERNACIONAL ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**Por el periodo de doce meses terminados al 31 diciembre 2022 y diciembre 2021
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.289.690	1.393.824
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(567.225)	(431.506)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(578.399)	(517.033)
Otros pagos por actividades de operación	(215.726)	(260.753)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.744)	(65.431)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(740)	2.123
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(74.144)	121.224
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Intereses recibidos	19.132	-
Préstamos a entidades relacionadas	(53.082)	(7.569)
Cobros a entidades relacionadas	31.758	-
Dividendos recibidos	38.173	-
Otras entradas (Salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión.	363.189	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	399.170	(7.569)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	2.088	516
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(47.140)	(47.820)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.088)	(516)
Intereses pagados	(3.009)	(1.556)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(50.149)	(49.376)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	274.877	64.279
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	274.877	64.279
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	80.658	16.379
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	355.535	80.658

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos M\$)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. (la Sociedad), se constituyó en Chile como Sociedad Anónima Cerrada por escritura pública de fecha 9 de febrero de 2017 otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso. Por resolución N°4287 de fecha 5 de septiembre de 2017 la Comisión para el mercado Financiero autorizó su existencia. La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte N°100 oficina 1501, Las Condes, Santiago, Chile.

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

La Sociedad se encuentra fiscalizada por la Comisión para el mercado Financiero por ser Sociedad Administradora General de Fondos, de acuerdo con lo establecido en la ley 20.712 del 7 de enero del año 2014, el Decreto Supremo N°129 de 2014 y los respectivos reglamentos internos de los fondos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad administra:

Fondo de Inversión Independencia Core US I
Fondo de Inversión Independencia Tysons
Fondo de Inversión Independencia Detroit DBD
Fondo de Inversión Independencia Atlanta
Fondo de Inversión Independencia Doral
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 (En liquidación)
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

Con fecha 23 de marzo de 2023, en sesión extraordinaria de Directorio, se autoriza la publicación de los presentes Estados Financieros.

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 Internacional Administradora General de Fondos S.A. (en adelante “la Sociedad”). Los Estados Financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, 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.

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 2022 aplicadas de manera uniforme.

2.1 Principales Políticas Contables

a. Bases de Preparación - Los Estados Financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre 2022 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 Internacional Administradora General de Fondos S.A. comprenden los Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de al 31 de diciembre 2022 y 2021.

c. Moneda funcional y de presentación – Independencia Internacional 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 tiene ingresos y gastos 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 en pesos chilenos han sido traducidos a los tipos de cambios y/o unidad de reajuste, vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros, de acuerdo, al siguiente detalle:

	31-12-2022	31-12-2021
	\$	\$
Dólar Estadounidense	855,86	844,69
Unidad de Fomento (UF)	35.110,98	30.991,74

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

- **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. 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 esperados de sus deudores comerciales, producto de esto se ha determinado que no existe deterioro en las cuentas comerciales por cobrar.

k. 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 mercantil, reconociendo los saldos a valor razonable.

l. Deterioro de incobrabilidad - Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos su deterioro de valor, si es que hubiese. Bajo este rubro se presentan principalmente, las remuneraciones devengadas por los Fondos administrados y el pago de las cuentas de proveedores realizadas por cuenta de los fondos administrados. En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias. La Sociedad aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para estas cuentas, como es requerido por NIIF 9. Adicionalmente, dicho enfoque establece una provisión por deterioro de las cuentas de deudores comerciales y las cuentas por cobrar, cuando la administración concluye que existe evidencia cualitativa o cuantitativa suficiente que señale que un activo financiero este deteriorado, pudiendo esto darse por situaciones tales como dificultades financieras del deudor, default en el cumplimiento de obligaciones financieras, liquidación del fondo, entre otros.

Política de incobrabilidad

Hasta 90 días	0%
Entre 91 y 180 días	25%
Entre 181 y 360 días	50%
Entre 361 y 540 días	75%
Sobre 541 días	100%

A pesar de lo definido anteriormente, en el caso de que exista alguna propiedad en default, es decir que no pueda cumplir con el pago de la deuda hipotecaria, la Administradora deteriorará el 100% de las cuentas por cobrar con el fondo que invierte indirectamente en la propiedad, a menos que, sea un fondo diversificado que invierta en al menos 3 propiedades.

m. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

m.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° 21.210 del 24 de febrero de 2020, y considerando la naturaleza de las operaciones que realiza esta Sociedad, se encuentra obligada a declarar el Impuesto de Primera Categoría según renta efectiva determinada con contabilidad completa, de acuerdo con el Régimen General establecido en el Artículo 14 letra A) de la Ley Impuesto a la Renta, cuya tasa es del 27%.

m.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.

n. Dividendo mínimo - De acuerdo con el 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.

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

p. 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.

q. 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.

r. 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.

s. 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.
- Evaluaciones de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Provisión de ingresos por comisiones.

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

t. 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.

u. 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.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a la NIC 1; Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8.
Modificación NIIF 3; Referencia al marco conceptual	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
Modificación NIC 37; Contrato oneroso, costo del cumplimiento del contrato	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
Modificación NIC 16; Productos antes del uso previsto	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

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

Interpretaciones y/o enmiendas a las Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28, Ventas o aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos	Fecha aplazada de forma indefinida.
Clasificación de Pasivos como Corrientes y No Corrientes, Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Modifica NIC 8, Definición de estimaciones contable.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023. Se permite aplicación anticipada.

Interpretaciones y/o enmiendas a las Normas Internacional de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Revelación de Políticas Contables, Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023. Se permite aplicación anticipada.
Modificación a NIC 12, Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023. Se permite aplicación anticipada.

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de las enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros, en la medida que se originen tales transacciones.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

3. CAMBIOS CONTABLES

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 no presenta cambios en las políticas contables respecto al año anterior.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Gestión de Riesgo Financiero

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

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo 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.

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.

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo se origina por las diversas 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 Circulante
Activos	Pasivos	
31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022
M\$	M\$	
497.898	175.177	2,84

Corrientes		Razón Circulante
Activos	Pasivos	
31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
M\$	M\$	
585.314	188.199	3,11

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

c) Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución 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 los riesgos que conllevan estas actividades y procesos, 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 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. Finalmente, y una vez que todas las potenciales inversiones pasaron por las instancias de evaluación respectivas, a través de las cuáles se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son evaluados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada proyecto.

Además de los controles anteriores se encuentran los comités de vigilancia, integrados por representantes de los 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.

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.

La Sociedad no mantiene activos financieros que deban registrarse a valor razonable. Sólo efectúa

inversiones en cuotas de Fondos Mutuos que invierten en instrumentos de deuda de muy corto 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.

e) 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 tributarios a lo largo del tiempo por parte de la autoridad.

La propuesta de reforma tributaria que a la fecha se encuentra en trámite en el congreso de Chile considera una serie de modificaciones que podrían afectar y cambiar el actual sistema de tributación e impactar en el negocio de la Administradora.

Dado que la reforma se encuentra en plena discusión en el congreso y ésta aun se encuentra sujeta a modificaciones, creemos que a la fecha aún es muy temprano para evaluar un impacto significativo en el negocio de la Administradora. Sin embargo, la administración se encuentra monitoreando permanentemente junto a su equipo jurídico los cambios regulatorios que ésta pueda significar.

f) Riesgos derivados del Conflicto Rusia y Ucrania, y Recesión Mundial

El principal riesgo que la Administradora ha identificado derivados en parte de la Guerra y la posible recesión mundial, que ha afectado las carteras de inversión de los fondos y la gestión de estos, es el relacionado principalmente con el Riesgo de Crédito con los fondos administrados.

Los efectos de alzas de tasas de interés, aumento de la inflación y una eventual disminución de actividad de arriendo generaría que se estrechen los flujos de caja operativos de los activos inmobiliarios en los cuales los fondos administrados invierten indirectamente, lo cual podría provocar que los fondos no sean capaces de pagar las comisiones de administración que recibe la Administradora y afectar así sus ingresos.

Sin perjuicio de lo anterior, para mitigar el riesgo de alzas de tasas de interés, los créditos hipotecarios de los activos subyacentes de los Fondos están cubiertos con seguro de tasa, con lo cual el aumento de tasas de interés será acotado sólo hasta el máximo contemplado en la póliza de seguro.

g) Riesgos derivados de la Pandemia

Durante la Pandemia COVID-19, la sociedad Administradora implementó diversas medidas con el objeto de minimizar el Riesgo Operacional, evitar el contagio y velar por la salud del personal de la sociedad y sus familias. En razón de lo anterior se implementaron medidas tales como turnos de asistencia al trabajo in situ, trabajo a distancia, entrega de mascarilla, se proporcionaron desinfectantes, control del proceso de vacunación, facilidades de trabajo en el hogar en caso de sospechas de contagio, entre otras. Lo anterior, permitió dar continuidad operacional a la sociedad Administradora.

Estos procedimientos han sido evaluados periódicamente por la administración, en vistas de mantener en funcionamiento las distintas actividades de la sociedad.

Producto de las distintas medidas implementadas por el ministerio de salud y al proceso de vacunación, que permitió reducir los casos de la enfermedad, la totalidad del personal se encuentra trabajando desde nuestras oficinas.

Actualmente se mantiene un constante monitoreo de la situación de la enfermedad, lo cual nos permite controlar y minimizar los impactos que pudiesen afectar la presentación de los estados financieros de la sociedad.

Dado que la situación se encuentra controlada en el país, por ahora no vemos riesgos significativos derivados de la Pandemia COVID-19.

4.2 Gestión de Riesgo de Capital

La Política de Capital empleada por Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. es mantener un patrimonio holgadamente superior al mínimo de UF 10.000 exigido por la Ley.

Así mismo, los recursos que tiene los invierte en instrumentos de renta fija y fondos mutuos de corto plazo cuyas carteras de inversión estén conformadas por dichos instrumentos. Para salvaguardar el capital de trabajo de la sociedad, en el Directorio al momento de aprobar las distribuciones, coteja la proyección de caja anual y presupuesto para asegurar que no haya descalce de caja proveniente de dichos pagos.

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 principalmente 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 2022 y 2021 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo en Banco	Pesos no reajustables	6.208	21.033
Saldo en Banco	Dólar	486	59.625
Depósito a plazo	Pesos no reajustables	348.841	-
Totales		355.535	80.658

El depósito a plazo corresponde a UF 9.935,38 al 31-12-2022 con vencimiento al 25-01-2023, emitido por Banco BICE, el cual se encuentra registrado al valor respectivo a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, este incluye capital inicial, reajustes e intereses devengados.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Depósito a plazo	Peso no reajutable	-	340.188
Totales		-	340.188

El depósito a plazo corresponde a 10.976,74 unidades de fomento al 31-12-2021 con vencimiento al 27-07-2022, emitido por el Banco BICE, el cual se encuentra registrado al valor respectivo a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, este incluye capital inicial, reajustes e intereses devengados.

Otros activos financieros no corrientes	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Fondo de Inversión Independencia Atlanta	Dólar	171.964	178.310
Totales		171.964	178.310

Corresponde a la inversión de 150.000 cuotas serie A, a un valor de US\$ 1,3395 por cuota al 31 de diciembre de 2022 y US\$ 1,4073 por cuota al 31 de diciembre de 2021.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

8.1 Composición de saldo

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Deudores Comerciales y otras cuentas por Cobrar	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Fondo Fijo dólar	428	422
Provisión de Ingresos	133.447	72.167
Fondo Fijo pesos	38	164
IVA crédito fiscal	4.794	4.603
Anticipo de proveedores	-	12.390
Provisión de Incobrables	(34.489)	-
Totales	104.218	89.746

8.2 Vencimientos de la cartera al día

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

Deudores Comerciales y otras cuentas por Cobrar	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Vencimiento menor de tres meses	72.640	71.522
Vencimiento entre tres y seis meses	15.662	10.037
Vencimiento entre seis y doce meses	11.909	8.187
Vencimiento mayor a doce meses	4.006	-
Totales	104.218	89.746

NIIF 9 requiere que se registren las pérdidas crediticias de flujos esperadas de sus deudores comerciales, producto de esto se ha determinado que existe deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2021.

La partida provisión de ingresos ubicada dentro del rubro deudores comerciales, está relacionada al devengo mensual de las comisiones de administración de los fondos.

9. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

9.1 Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
76.422.320-9	Independencia Internacional S.A.	Accionista común	Chile	Asesoría por fusión de fondos	CLP	17.765	67.153
76.553.461-5	The round investment Partners Group INC	Administración	Chile	Préstamo relacionado	CLP	-	7.569
55.555.555-5	The Round II Partners Group INC	Indirecta	USA	Préstamo relacionado	CLP	9.067	-
76.786.081-1	Fondo de Inversión Privado Dadeland I	Administración	Chile	Préstamo relacionado	CLP	4.599	-
76.507.803-2	Fondo de Inversión Privado Charlotte I	Administración	Chile	Préstamo relacionado	CLP	2.239	-
76.509.564-6	Fondo de Inversión Privado Charlotte II	Administración	Chile	Préstamo relacionado	CLP	2.239	-
77.214.233-1	Fondo de Inversión Privado Centrum Doral	Administración	Chile	Préstamo relacionado	CLP	2.400	-
76.786.092-7	Fondo de Inversión Privado One Union Center	Administración	Chile	Préstamo relacionado	CLP	7.777	-
76.457.683-7	Fondo de Inversión Privado Sam Houston Provisión de deterio	Administración	Chile	Préstamo relacionado	CLP	3.268 (23.460)	-
Totales						25.894	74.722

9.2 Cuentas por Pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
76.422.480-9	Independencia Asociados S.A.	Accionista	Chile	Dividendos por pagar	CLP	-	19.894
76.415.552-1	Inversiones International Investment Limitada	Accionista	Chile	Dividendos por pagar	CLP	-	19.894
Totales						-	39.788

9.3 Transacciones relacionadas más significativas y sus efectos en resultado

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	31-12-2022		31-12-2021	
						Monto de la transacción M\$	Efecto en resultado M\$	Monto de la transacción M\$	Efecto en resultado M\$
76.422.320-9	Independencia Internacional S.A.	Accionista com ún	Chile	Asesorías económicas y financi	CLP	119.678	100.570	327.429	275.150
96.753.330-0	Independencia AGFS.A.	Accionista com ún	Chile	Asesorías económicas y financi	CLP	(142.789)	(142.789)	(113.814)	(113.814)
55.555.555-5	Independencia Overseas INC.	Indirecta	USA	Asesorías económicas y financi	USD	66.203	66.203	-	-

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

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

9.4 Remuneraciones del personal clave

a) **Administración y alta Dirección** - La Sociedad es administrada por un Directorio no remunerado compuesto por cinco miembros.

<u>Miembros del Directorio</u>	<u>Cargo</u>
Fernando Sánchez Chaigneau	Presidente
Francisco Herrera Fernández	Director
Fernando Barros Tocornal	Director
María Mónica Braun Salinas	Directora
Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Directora

Al 31 de diciembre de 2022 el Gerente General es Ignacio Ossandon Ross.

b) **Personal clave de la administración** - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir o 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 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 las compensaciones recibidas por el personal de la administración:

Personal de la administración	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Salarios (I)	78.959	178.588
Totales	78.959	178.588

- (I) A efectos de presentación de estos estados financieros, una porción del gasto por remuneraciones es reclasificado al costo de ventas en función del porcentaje de ingresos que representa el contrato por administración de fondos de inversión privados de Independencia Internacional S.A., según contrato de asesorías económicas y financieras, sobre los ingresos por la administración de fondos públicos de Independencia Internacional AGF S.A., de esta manera se le asigna un costo de ventas al ingreso generado por el contrato de back office que la segunda le cobra a la primera.

c) Otras prestaciones – Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se han realizado pagos por conceptos distintos a dietas a los directores de la sociedad ni distintos a los mencionados a continuación:

c.1) Gastos del Directorio – Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se han realizado pagos por conceptos de gastos de Directorio.

c.2) Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores – Al 31 de Diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen remuneraciones devengadas o pagadas por este concepto.

c.3) Otras transacciones – Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 no existen otras transacciones entre la Sociedad, sus Directores y Gerencia de la Sociedad.

c.4) Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes – Existen para la plana ejecutiva, Bonos Anuales que se determinan período a período, de acuerdo a los resultados globales de la sociedad y que se pagan durante el primer semestre del año siguiente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se ha efectuados provisiones por este concepto.

c.5) Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes – Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, no existen indemnizaciones devengadas o pagadas entre la Sociedad, sus Directores y Gerencia.

c.6) Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía – Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus directores y gerencia.

10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

10.1 Composición del rubro

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Activos por derecho de uso		
Valores netos:		
Derecho de uso	77.947	26.910
Totales	77.947	26.910
Valores brutos:		
Derecho de uso	230.127	134.549
Totales	230.127	134.549
Detalle de la depreciación acumulada:		
Derecho de uso	(152.180)	(107.639)
Totales	(152.180)	(107.639)

10.2 Reconciliación de activos por derecho de uso

	Saldo Inicial	Depreciación	Adición	Cambios Totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-12-2022					
Derecho de uso	26.910	(44.541)	95.578	51.037	77.947
Totales	26.910	(44.541)	95.578	51.037	77.947
31-12-2021					
Derecho de uso	62.789	(35.879)	-	(35.879)	26.910
Totales	62.789	(35.879)	-	(35.879)	26.910

11. INFORMACIÓN SOBRE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Activos financieros al 31 de diciembre de 2022:

Activos financieros según el estado de situación financiera	Activos Financieros con efecto en resultado	Activos financieros a costo amortizado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	355.535	355.535
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	104.218	104.218
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	25.894	25.894
Otros activos financieros no corrientes	171.964	-	171.964
Totales	171.964	485.647	657.611

Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

Pasivos financieros según el estado de situación financiera	Pasivos Financieros con efecto en resultado M\$	Pasivos financieros a costo amortizado M\$	Total M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	45.288	45.288
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	63.785	63.785
Otras provisiones corrientes	-	4.073	4.073
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	62.031	62.031
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	34.868	34.868
Totales	-	210.045	210.045

Activos financieros al 31 de diciembre 2021:

Activos financieros según el estado de situación financiera	Activos Financieros con efecto en resultado M\$	Activos financieros a costo amortizado M\$	Total M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	80.658	80.658
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	89.746	89.746
Otros activos financieros corrientes	340.188	-	340.188
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	74.722	74.722
Otros activos financieros no corrientes	178.310	-	178.310
Totales	518.498	245.126	763.624

Pasivos financieros al 31 de diciembre 2021:

Pasivos financieros según el estado de situación financiera	Pasivos Financieros a valor razonable por resultados M\$	Pasivos financieros a costo amortizado M\$	Total M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	34.413	34.413
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	54.445	54.445
Otras provisiones, corrientes	-	39.788	39.788
Otras provisiones corrientes	-	14.138	14.138
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	43.519	43.519
Totales	-	186.303	186.303

12. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

12.1 Saldos de impuestos diferidos

Impuestos diferidos	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activos por impuestos diferidos		
Pérdida tributaria	34.574	-
Provisión de vacaciones	9.109	4.111
Diferencia activos tributario vs financiero	45	71
Total	43.728	4.182
Pasivos por impuestos diferidos		
Pasivos por impuestos Diferidos	-	-
Total	-	-
Total activos (pasivos) por impuestos diferidos	43.728	4.182

La provisión de vacaciones constituye una base para el cálculo de los impuestos diferidos, para este cálculo solo la porción generada posteriormente al traspaso de la obligación de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., genera un impuesto diferido.

12.2 Movimientos de impuestos diferidos

Activos Por Impuestos diferidos	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activo Por Impuesto Diferido Saldo Inicial	4.182	4.729
Incremento (decremento) en activos por impuesto diferidos	39.546	(1.924)
Otros Incrementos (decrementos) de gasto diferido por incremento de tasa impositiva con efecto en patrimonio	-	1.377
Cambios en Activos por impuestos diferidos, Total	43.728	4.182
Activo Por Impuesto Diferido Saldo Final	43.728	4.182

12.3 Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2022 se reconoce perdida tributaria por M\$(128.051) y al 31 de diciembre de 2021 la sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta ascendente a M\$10.352:

	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Otros gastos por impuestos	-	(10.352)
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes, neto, total	-	(10.352)
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	39.546	(1.924)
Otros gastos por impuestos	-	-
(Gasto) Ingreso por impuestos diferidos, neto, total	39.546	(12.276)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	39.546	(12.276)

12.4 Conciliación de la tasa efectiva

Conciliación de la tasa efectiva	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Utilidad financiera antes de impuesto a las ganancias	(111.863)	144.904
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27%	(30.203)	39.124
Diferencias permanentes:		
Diferencia corrección monetaria (Financiera v/s Tributaria)	(18.587)	(14.261)
Efecto de en resultados de activos por derecho de uso	597	1.001
Otros	8.647	(13.588)
Impuesto a la renta por tasa efectiva	(39.546)	12.276
Gasto por impuesto a la renta de estado de resultado	(39.546)	12.276
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Tasa permanentes	(0,35)	(0,08)
Tasa impositiva efectiva	26,65	26,92

13. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS**13.1 Pasivos por arrendamientos**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Corriente:		
Arriendos por pagar corrientes	45.288	34.413
Totales	45.288	34.413
No corriente:		
Arriendos por pagar no corrientes	34.868	-
Totales	34.868	-

13.2 Pagos mínimos futuros

Al 31 de diciembre de 2022:

Institución	Operación	Moneda	Menos de 90	Mas de 90	Total corriente	Uno a tres	Tres a cinco	Total no corriente
			días	días		años	años	
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Independencia AGF S.A.	Arriendo	UF	11.195	34.093	45.288	34.868	-	34.868
Totales			11.195	34.093	45.288	34.868	-	34.868

Al 31 de diciembre de 2021:

Institución	Operación	Moneda	Menos de 90	Mas de 90	Total corriente	Uno a tres	Tres a cinco	Total no corriente
			días	días		años	años	
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Independencia AGF S.A.	Arriendo	UF	11.385	23.028	34.413	-	-	-
Totales			11.385	23.028	34.413	-	-	-

La obligación por arrendamiento con Independencia Administradora General de Fondos S.A., corresponde a las oficinas que utiliza la Sociedad. El saldo adeudado corresponde al valor presente de las cuotas restantes hasta el término del contrato.

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Rubros	País	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Proveedores	Chile	CLP	32.422	28.362
Retenciones	Chile	CLP	15.164	11.013
Otras cuentas por pagar	Chile	CLP	16.199	15.070
Totales			63.785	54.445

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar no generan intereses ni reajustes.

15. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES

15.1 Detalles del rubro

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Clases de provisiones	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Honorarios de auditoría	3.125	1.550
Otras provisiones	-	12.588
Honorarios Legales	948	-
Totales	4.073	14.138

15.2 Movimientos de las provisiones

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Movimientos	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo inicial	14.138	2.270
Constituidas	4.073	14.138
Utilizadas	(14.138)	(2.270)
Totales	4.073	14.138

16. ACTIVOS (PASIVOS) POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
impuestos corrientes		
Impuesto a la renta por pagar	-	(10.352)
Pagos provisionales mensuales	12.283	8.456
Provisión impuesto artículo 21 LIR	(32)	-
Totales	12.251	(1.896)

17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**17.1 Detalles del rubro**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Rubros	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	62.031	43.519
Totales	62.031	43.519

17.2 Movimientos de las provisiones

Movimientos	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	43.519	35.346
Constituidas	41.015	36.050
Utilizadas	(22.503)	(27.877)
Totales	62.031	43.519

18. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO**18.1 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.

18.2 Capital suscrito y pagado y número de acciones

Con fecha 13 de marzo de 2021, venció el plazo de tres años que tenían los accionistas de la sociedad para suscribir y pagar el saldo restante de 724 acciones provenientes del aumento de capital aprobado en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de marzo de 2018. Transcurrido el plazo indicado, sin que se haya suscrito y pagado íntegramente el capital de la sociedad, éste ha quedado reducido de pleno derecho al capital efectivamente pagado a esa fecha, conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital suscrito y pagado asciende a M\$510.047 y está representado por 5.100 acciones de una serie, sin valor nominal.

Accionista	Rut	31-12-2022		31-12-2021	
		Acciones	%	Acciones	%
Capital Suscrito y Pagado					
Independencia Asociados S.A.	76.422.480-9	2.550	50,00%	2.550	50,00%
Inversiones International Investment Limitada	76.415.552-1	2.550	50,00%	2.550	50,00%
Total		5.100	100,00%	5.100	100,00%

18.3 Capital emitido

El capital emitido corresponde a lo indicado en el párrafo anterior (18.2).

18.4 Dividendos provisorios

Al 31 de diciembre de 2022, no se ha acordado distribución de dividendos provisorios.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada con fecha 29 de abril de 2022, los accionistas de la sociedad, acordaron destinar la utilidad del ejercicio 2021 al Fondo de Utilidades Retenidas, debiendo reversar los dividendos provisionados al cierre del ejercicio 2021 por la suma de M\$39.788 equivalente a \$7.801,68 por cada acción de la sociedad, con cargo a las utilidades del ejercicio 2021 y de acuerdo con los Estatutos de la Sociedad.

Fecha	31-12-2021 M\$
31-12-2021	39.788
Total	39.788

18.5 Resultados acumulados

El movimiento de la reserva por resultados acumulados es el siguiente:

Resultados Acumulados	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo Inicial	96.470	2.253
Resultado del ejercicio	(72.316)	132.628
Otros movimientos (1)	7.503	1.377
Dividendos provisorios (reverso) (2)	39.788	(39.788)
Totales	71.445	96.470

(1) Corresponde al efecto de registrar contrato de arrendamiento ascendente a M\$ 7.503 año 2022. Corresponde al efecto de la aplicación del impuesto diferido por los activos por derecho de uso, ascendente a M\$ 1.377 año 2021.

(2) Corresponde al reverso del dividendo provisionado al 31 de diciembre 2021 por M\$ 39.788.

18.6 Ganancias por acción

El resultado por acción se ha obtenido dividiendo el resultado del periodo por el número de acciones ordinarias en circulación durante los periodos informados.

Ganancia por acción	Acumulado	Acumulado
	01-01-2022 31-12-2022	01-01-2021 31-12-2021
	M\$	M\$
Ganancia (Pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto M\$	(72.316)	132.628
Resultado disponible para accionistas comunes, básico M\$	(72.316)	132.628
Número de acciones	5.100	5.100
Ganancia (Pérdidas) básicas por acción en pesos	(14.180)	26.005
Resultado disponible para accionistas comunes, básico M\$	(72.316)	132.628
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos M\$	(72.316)	132.628
Promedio ponderado de números de acciones, básico	5.100	5.100
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	5.100	5.100
Ganancia (Pérdidas) diluidas por acción en pesos	(14.180)	26.005

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

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Detalle de ingresos de actividades ordinarias	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Asesorías económicas y financieras	166.773	275.150
Comisiones Variables	-	178.300
Comisiones por administración de Fondos (I)	950.079	619.120
Totales	1.116.852	1.072.570

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

20. COSTO DE VENTAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Detalle de costo de ventas	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Servicios profesionales y de back office relacionados	(142.789)	(113.814)
Costos asociados a la prestación de asesorías económicas y financieras (I)	(599.385)	(416.704)
Comisiones de colocación	(252.177)	(191.015)
Totales	(994.351)	(721.533)

- (I) A efectos de presentación de estos estados financieros, se hizo una reclasificación del gasto de remuneraciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por M\$ 599.384 y M\$ 416.704 respectivamente al costo de ventas, la cual se corresponde con los ingresos por asesorías económicas y financieras de la sociedad.

21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Detalle gastos de administración	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Remuneraciones	(78.959)	(178.588)
Honorarios profesionales	(80.431)	(49.671)
Gastos Aseo y servicio de oficinas	(243)	(269)
Depreciación activos por derecho de uso	(44.541)	(35.879)
Otros gastos de administración	(38.015)	(33.421)
Totales	(242.189)	(297.828)

22. COSTOS FINANCIEROS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Costos Financieros	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Costos Financieros	(450)	(209)
Interés Financiero por arriendo	(3.009)	(1.556)
Totales	(3.459)	(1.765)

Los costos financieros corresponden principalmente a la comisión up front por la emisión de pólizas en garantía para los fondos bajo administración.

23. (PÉRDIDAS) GANANCIAS DE CAMBIOS EN MONEDA EXTRANJERA

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Diferencia de Cambio		
Diferencias de cambio	(3.360)	13.493
Totales	(3.360)	13.493

24. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

24.1 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 garantías en beneficio de los aportantes de los Fondos administrados, mediante pólizas de seguros en HDI, de acuerdo con el siguiente detalle:

Naturaleza	Número	Fecha de Vencimiento	Emisor	Beneficiarios Aportantes de	Representante de los Beneficiarios	Monto UF
Póliza de seguro	7042796	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Core US I	Banco Bice	32.000
Póliza de seguro	7042797	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Detroit CBD	Banco Bice	10.000
Póliza de seguro	7042801	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Doral	Banco Bice	10.000
Póliza de seguro	7042802	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII One Union Center	Banco Bice	10.000
Póliza de seguro	7042803	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Tysons	Banco Bice	10.000
Póliza de seguro	7042804	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Atlanta	Banco Bice	10.000

Las garantías se encuentran en custodia por parte del Banco BICE, quien actúa como entidad representante de los aportantes.

24.2 Garantías indirectas

No existen garantías indirectas a favor de terceros.

24.3 Aavales y garantías obtenidas de terceros

No existen garantías obtenidas de terceros.

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 de la Sociedad Administradora ha sido depurado según lo dispone la norma de carácter general N°157 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 29 de septiembre de 2003, el cual es superior al patrimonio mínimo exigido de UF 10.000. El valor de patrimonio mínimo depurado al 31 de diciembre 2022 asciende a UF 14.516,94 y 31 de diciembre 2021 asciende a UF 17.159,24.

26. SANCIONES

Durante el periodo comprometido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022, y 31 de diciembre de 2021 sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

27. MEDIO AMBIENTE

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

28. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 25 de febrero de 2021, se depositaron los Reglamentos Internos de los Fondos de Inversión Independencia Detroit CBD, Independencia 299 Alhambra, Independencia Doral, Independencia Denver e Independencia The Round (ex Fondos de Inversión Privados) en la Comisión para el Mercado Financiero, pasando a contar de esta fecha a ser Fondos Públicos administrados por Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.

Con fecha 31 de marzo de 2021, se depositó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Independencia Atlanta (ex Fondo de Inversión Privado) en la Comisión para el Mercado Financiero, pasando a contar de esta fecha a ser un Fondo Público administrado por Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.

Con fecha 8 de abril de 2021 se suscribieron las pólizas de garantía para el Fondo de Inversión Independencia Core US I, para el Fondo de Inversión Independencia One Union Center y para el Fondo de Inversión Independencia Tysons con Liberty Compañía de Seguros Generales S.A. con el fin de garantizar el fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 20.712. Dicha póliza tiene vigencia a contar del 10 de abril de 2021 hasta el 10 de enero de 2022.

Con fecha 30 de abril de 2021 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 2021, y se revisaron otros temas propios de la junta.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia 700 North Miami celebrada con fecha 21 de julio de 2021, se aprobó iniciar el proceso de disolución anticipada y el procedimiento de liquidación del fondo, así como también se aprobaron los acuerdos necesarios para llevar a cabo el proceso de liquidación.

En sesión de Directorio celebrada con fecha 17 de agosto de 2021, el Gerente General de la sociedad señor Ignacio Ossandon Ross, informó al directorio que por motivos personales suspenderá el ejercicio de sus funciones. Conforme lo anterior, los señores directores aprobaron la suspensión, y procedieron nombrar al señor Nicolas Parot Barros como Gerente General Subrogante, hasta la reincorporación del señor Ossandon.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia 700 North Miami celebrada con fecha 3 de diciembre de 2021, se aprobó la cuenta final del término de liquidación del fondo, dándose por terminada la disminución total y final del capital del fondo y el término del proceso de liquidación. Asimismo, se aprobó realizar las presentaciones necesarias ante los organismos reguladores a objeto de informar el término del proceso de liquidación del fondo y efectuar la cancelación del mismo.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia Denver, realizada con fecha 9 de diciembre de 2021, se acordó no prorrogar el plazo de duración del fondo aprobándose iniciar el proceso de liquidación.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia 299 Alhambra, realizada con fecha 25 de enero de 2022, se aprobó iniciar el proceso de liquidación anticipada del fondo.

Con fecha 25 de enero de 2022, se realizó la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia The Round, en la cual se aprobó iniciar el proceso de liquidación anticipada del fondo.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia One Union Center celebrada el 18 de febrero de 2022, se aprobó no prorrogar el plazo de duración del fondo, que venció el 28 de febrero de 2022, y se inició el proceso de liquidación del fondo.

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.

En Sesión de Directorio celebrada con fecha 2 de junio de 2022, el señor Nicolás Parot Barros presentó su renuncia al cargo de Gerente Comercial y de Gerente General Subrogante, la que se hará efectiva a contar del día 30 de junio de 2022. En ese mismo acto, el directorio de la Sociedad acordó nombrar al señor Raimundo Vargas Del Río, actual Gerente de Administración y Finanzas de la Sociedad, como Gerente General de la Sociedad a contar del 1° de julio de 2022 en calidad de Subrogante, hasta la reincorporación del señor Ignacio Ossandón Ross, Gerente General de la Sociedad, en el mes de octubre de 2022.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada con fecha 22 de junio de 2022, los accionistas de la sociedad administradora acordaron realizar una modificación de los estatutos sociales aprobando aumentar el número de directores a seis.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Rustcraft celebrada el día 15 de julio del 2022, se acordó proceder con la disolución anticipada del fondo dando inicio al proceso de liquidación de éste, el cual tendría una duración máxima de 3 años a contar de la fecha de la asamblea. Para aquello se asignó como liquidador a Independencia Internacional AGF S.A.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia One Union Center (En Liquidación) celebrada con fecha 12 de diciembre del 2022, 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. Asimismo, se informó la liquidación del fondo a la Comisión para el Mercado Financiero quien cambió del estado actual del fondo dejándolo como Fondo No Vigente.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Sam Houston (En Liquidación) celebrada el día 14 de diciembre del 2022, 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.

29. HECHOS POSTERIORES

En Asambleas Extraordinarias de Aportantes de los Fondos de Inversión Privados Hamilton Landing I y Hamilton Landing II celebradas ambas con fecha 10 de enero de 2023, se aprobó la cuenta final referida al proceso de liquidación de los fondos, se acordó la disminución final y total del capital de los fondos, se dio por terminado el proceso de liquidación y se adoptaron los demás acuerdos adicionales para tramitarlos y legalizarlos.

Con fecha 10 de enero de 2023 se renovaron las pólizas de garantía constituidas por la Sociedad Administradora en beneficio de los aportantes de los fondos vigentes.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Dadeland I, se aprobó extender el plazo de duración del fondo hasta el 25 de marzo de 2023.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Baltimore I, se aprobó extender el plazo de duración del fondo hasta el 19 de junio de 2023.

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financieros o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 23 de marzo de 2023, en sesión extraordinaria de Directorio, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.