
INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ANÁLISIS RAZONADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad administraba los siguientes fondos:

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

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

A. CONDICION FINANCIERA

I. Resultado del ejercicio

En el cuadro a continuación se presentan las variaciones de las principales cifras de resultados del ejercicio 2025, respecto del año 2024:

RESULTADO DEL EJERCICIO (M\$)	dic-25	dic-24	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	8.688.901	8.126.789	562.112
Costo de ventas y gastos de adm.	(4.992.950)	(5.356.328)	363.378
RESULTADO OPERACIONAL	3.695.951	2.770.461	925.490
Otras ganancias (pérdidas)	(59.120)	(39.503)	(19.617)
Ingresos (costos) financieros netos	76.475	137.255	(60.780)
Valorización de inversiones	156.304	(11.930)	168.234
RESULTADO NO OPERACIONAL	173.659	85.822	87.837
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.869.610	2.856.283	1.013.327
Impuestos	(981.120)	(740.890)	(240.230)
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.888.490	2.115.393	773.097

El resultado es superior en un 37%, lo que se explica principalmente por un aumento de 6,9% en los ingresos operacionales y una reducción de 6,8% en los costos operacionales.

El resultado no operacional también fue mayor que el del año anterior, debido a los ingresos por valorización de inversiones (cuotas del Fondo Rentas), pese a que hubo menores ganancias obtenidas por ingresos financieros (fondos mutuos y depósitos a plazo).

II. Estructura de activos y pasivos

La estructura de activos y pasivos y sus variaciones para el cierre a diciembre de 2025 respecto de diciembre 2024 fue la siguiente:

ACTIVOS Y PASIVOS (M\$)	dic-25	dic-24	Variación
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.084.788	955.729	129.059
Deudores comerciales	3.426.203	3.169.543	256.660
Otros activos	65.731	114.087	(48.356)
ACTIVOS CORRIENTES	4.576.722	4.239.359	337.363
Otros activos financieros	462.932	306.628	156.304
Propiedades, planta y equipos	26.761	27.994	(1.233)
Activos por derecho de uso	788.034	278.230	509.804
Activos intangibles	18.400	9.307	9.093
Impuestos diferidos	-	-	0
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.296.127	622.159	673.968
TOTAL ACTIVOS	5.872.849	4.861.518	1.011.331
PASIVOS CORRIENTES	1.770.651	1.345.075	425.576
PASIVOS NO CORRIENTES	1.105.993	540.851	565.142
TOTAL PASIVOS	2.876.644	1.885.926	990.718
PATRIMONIO	2.996.205	2.975.592	20.613
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	5.872.849	4.861.518	1.011.331

Activos

El mayor volumen de activos corrientes (+8,0%) se explica por un aumento en la caja e inversiones líquidas y principalmente por el mayor saldo en la cuenta “deudores comerciales” (comisiones por cobrar).

Los activos no corrientes presentan un aumento de 108% respecto al año anterior, debido a un mayor valor de las inversiones en cuotas del Fondo Rentas y principalmente por un mayor activo por derecho de uso (arriendo oficinas), luego de haberse extendido el contrato de arriendo durante el último trimestre de 2025.

Pasivos

Los pasivos aumentaron considerablemente respecto al año anterior, principalmente el pasivo por arrendamiento (+MM\$ 511) al haber extendido el contrato, y la provisión por impuestos (+MM\$ 269), ya que el mejor resultado origina un impuesto mayor al del año anterior y a la suma de los PPM del 2025.

Patrimonio

El patrimonio presenta un aumento de MM\$ 21 respecto del cierre del año anterior, que se explica por las utilidades del ejercicio, por MM\$ 2.888 y por los dividendos distribuidos y por pagar (MM\$ 2.867).

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

El patrimonio de la Sociedad Administradora, depurado según lo dispone la norma de carácter general N°157 emitida por la CMF, es muy superior al patrimonio mínimo exigido y asciende a UF 73.853 (ver Nota 25 de los EE.FF.).

III. Estado de Flujo de Efectivo

El flujo de efectivo para los ejercicios 2025 y 2024, se resume en el siguiente cuadro:

FLUJO DE EFECTIVO (M\$)	dic-25	dic-24	Variación
Flujo por Actividades de la Operación	3.001.759	1.856.846	1.144.913
Flujo por Actividades de Inversión	83.620	64.871	18.749
Flujo por Actividades de Financiación	(2.956.320)	(2.729.066)	(227.254)
Incremento (Dismin.) del Efectivo y Equiv.	129.059	(807.349)	936.408

El flujo por actividades de la operación ha sido mayor que en 2024, debido principalmente a menores pagos relacionados con la operación y a una devolución de impuestos.

El flujo por actividades de inversión ha sido algo mayor que en el mismo período del año anterior, debido a que en el año anterior se efectuó una inversión en nuevas cuotas del Fondo Rentas, al ejercer el derecho de opción preferente como aportante.

La mayor salida de efectivo por actividades de financiación se explica por un mayor monto de dividendos distribuidos este año.

IV. Indicadores Financieros

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

INDICADORES FINANCIEROS		dic-25	dic-24	Fórmula
Liquidez corriente	veces	2,6	3,2	activo circulante / pasivo circulante
Endeudamiento total	%	96,0%	63,4%	pasivos totales / patrimonio
Endeudamiento financiero ¹	%	26,6%	11,0%	pasivos financieros / patrimonio
Porcentaje pasivos de corto plazo	%	61,6%	71,3%	pasivo corriente / pasivos totales
Porcentaje pasivos de largo plazo	%	38,4%	28,7%	pasivo no corriente / pasivos totales
Rentabilidad del patrimonio (anualizada)	%	96,4%	71,1%	resultado ejercicio / patrimonio
Rentabilidad del activo (anualizada)	%	49,2%	43,5%	resultado ejercicio / activos totales
Margen Operacional sobre ingresos	%	42,5%	34,1%	resultado operacional / ingresos
Utilidad por acción (anualizada)	M\$	961	704	resultado ejercicio / N° acciones

¹ Considera el pasivo por arrendamiento

El pasivo financiero corresponde al contrato de arrendamiento de oficinas, por lo cual su extensión acordada en el último trimestre de 2025 originó un mayor pasivo de largo plazo y un mayor endeudamiento.

Se aprecia un mejor margen operacional y rentabilidad respecto al cierre de 2024, debido al mayor resultado operacional.

B. ADMINISTRACION DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Los valores informados por los peritos, luego de ser revisados, son presentados al Comité de Activos y posteriormente al Directorio de Independencia, instancia que aprueba los valores finales que se deben registrar en los estados financieros, con la debida justificación en el caso que se adopte un valor distinto al del menor de ambas tasaciones. Adicionalmente, se le informan estos valores al Comité de Vigilancia del Fondo correspondiente.

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