

ATLANTA PORTFOLIO

Junta Ordinaria de Accionistas

Atlanta Porfolio Investments Inc.

Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes

Fondo de Inversión Independencia Atlanta

Investors Meeting

150 West Jefferson Investors LLC

Reunión Extraordinaria de Inversionistas

26 de abril, 2024

MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

UPDATE COMERCIAL – ATLANTA MULTIFAMILY PORTFOLIO



Verandas

Atlanta, GA

Ascent Athens

Athens, GA

Ubicación		
Tamaño SF	389.285	193.205
Unidades	298	200
Socio Local (%)	Hilltop Residential (50%)	
Fecha Compra	dic-20	dic-20
Precio Compra (CAP)	\$57.1M (4.63%)	\$36.6M (5.45%)
Ocupación Compra/Actual	98.0% / 92.0%	95.0% / 93.0%
Tasación 2023 (CAP)	\$66.8M (5.46%)	\$45.4M (5.98%)
Vencimiento Plan Negocios	jun-26	jun-26
Financiamiento	Freddie Mac	Fannie Mae
Monto	40.470.000	33.530.000
Línea de Crédito Remanente	N/A	N/A
Tasa	SOFR + 240	SOFR + 245
CAP a la Tasa (Exp.)	2.85% (Nov-26)	1.0% (May-25)
Exp Financiamiento	ene-31	abr-32
Extension Options	N/A	N/A
YOC	5,23%	6,36%
Dist. Acum. 2024	40.33%	



UPDATE COMERCIAL – ATLANTA MARKET

ATHENS METRICS

	Total Inventory	Deliveries	Absorption	Vacancy	Market Rents	Rent Growth	Mkt CAP Rate
Purchase (Q4-20)	11.142	422	332	6,0%	\$ 1.111		5,4%
Q4-21	11.374	232	336	5,0%	\$ 1.199	7,9%	4,7%
Q4-22	12.160	786	-163	12,5%	\$ 1.299	8,3%	5,0%
Q4-23	12.546	386	886	8,1%	\$ 1.330	2,4%	5,7%
Q4-24	13.034	488	302	9,2%	\$ 1.377	3,5%	6,0%
Forecast Q4-25	13.216	182	316	8,1%	\$ 1.428	3,7%	6,0%
Forecast Q4-26	13.274	58	141	7,5%	\$ 1.476	3,4%	5,8%
Forecast Q4-27	13.411	137	157	7,2%	\$ 1.520	3,0%	5,5%
Forecast Q4-28	13.571	160	193	6,9%	\$ 1.560	2,6%	5,3%

- El mercado Multifamily de Athens tiene una tasa de desocupación de 7,5% al Q1 2024. Esta tasa de desocupación es un 2,5% menor que al cierre de 2023, dada la absorción positiva experimentada, la cual superó a la cantidad de nuevas unidades entregadas durante el trimestre, misma tendencia que la observada durante 2023.
- Respecto de los valores de arriendo, estos han aumentado un 2,1% en los últimos 12 meses y actualmente rondan los \$1,350/mes y son un 18,8% mayor a los anteriores durante los últimos tres años, presentando un aumento superior al promedio nivel nacional de 13,5%.
- La Universidad de Georgia es el principal impulsor de la Actividad económica en Athens. Con unos 40.000 estudiantes y 12.000 empleados, el campus emblemático genera la mayor parte del gasto de los consumidores y el empleo. El crecimiento demográfico en el mercado ha sido consistente y el crecimiento del empleo se ha recuperado del impacto de la pandemia de coronavirus, con el empleo asalariado aumentando aproximadamente un 4% entre 2019 y 2023.

UPDATE COMERCIAL – ATLANTA MARKET

ATLANTA METRICS

	Total Inventory	Deliveries	Absorption	Vacancy	Market Rents	Rent Growth	Mkt CAP Rate
Purchase (Q4-20)	462.253	14.506	16.698	8,1%	\$ 1.400		5,0%
Q4-21	470.374	8.121	16.832	6,1%	\$ 1.627	16,2%	4,4%
Q4-22	484.986	14.612	-1.889	9,3%	\$ 1.649	1,4%	4,7%
Q4-23	507.103	22.117	6.220	12,1%	\$ 1.610	-2,4%	5,6%
Q4-24	524.185	17.082	13.396	12,4%	\$ 1.618	0,5%	6,0%
Forecast Q4-25	535.406	11.221	11.824	12,0%	\$ 1.673	3,4%	6,3%
Forecast Q4-26	541.834	6.428	9.276	11,3%	\$ 1.730	3,4%	5,8%
Forecast Q4-27	548.592	6.758	8.864	10,8%	\$ 1.783	3,1%	5,6%
Forecast Q4-28	557.047	8.455	9.667	10,4%	\$ 1.833	2,8%	5,3%

- Si bien la demanda volvió al mercado Multifamily de Atlanta en 2023, se siguen presentando obstáculos debido a las desafiantes condiciones macroeconómicas y la entrada de nueva oferta.
- La zona ha tenido cuatro trimestres de absorción positiva, después de una demanda negativa en 2022, con casi 6.200 unidades netas absorbidas. Sin embargo, se ha producido un gran aumento de la oferta lo que mantiene la vacancia en aumento. La tasa de vacancia de Atlanta al cierre del 2023 fue de 12,1%, frente a mínimos históricos cercanos al 6% obtenidos en 2021.
- De cara al futuro, la vacancia general del mercado de Atlanta probablemente se mantendrá por encima del promedio de los últimos 10 años debido a la cantidad de unidades nuevas entregadas, no obstante, irá disminuyendo gradualmente a medida que estas se arriendan.
- Atlanta cuenta con costos de vida y comerciales más bajos que las grandes ciudades de la costa este y oeste, y esta ventaja debería seguir impulsando la población y el empleo. Atlanta ha atraído algunas de las empresas más importantes del país y varios empleadores han recomendado abiertamente esta alternativa.



JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS – Atlanta Portfolio Investments Inc e Atlanta Portfolio Investors LLC.

CLASIFICACIÓN DIVIDENDOS PROVISORIOS 2023

Proyecto	Sociedad	Vehículo	Dividendo Definitivo 2023 (USD)	Disminución de Capital 2023 (USD)
Atlanta	Atlanta Portfolio Investments Inc	BVI	254,732.62	-
	Atlanta Portfolio Investors LLC	LLC	15,383.85	-



JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS – Atlanta Portfolio Investments Inc.

DESIGNACIÓN AUDITORES EXTERNOS

Vehículo				Año 2023	Propuesta 2024
Propiedad	UF 397.60 USD 16,995	UF 818.82 USD 35,000	UF 442.16 USD 18,900	BPB	BPB
Delaware LLC	UF 150.60 USD 6,438	UF 350.92 USD 15,000	UF 196.52 USD 8,400	BPB	BPB
BVI	UF 58.31 USD 2,493	UF 93.58 USD 4,000	UF 93.35 USD 3,990	BPB	BPB



ATLANTA PORTFOLIO

Reunión Extraordinaria de Inversionistas

26 de abril, 2024



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS ATLANTA PORTFOLIO

TABLA

- a) Autorizar al Asesor a exceder de límite de Gastos Totales de la Inversión; y
- b) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Reunión.



REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

ATLANTA PORTFOLIO

Gastos Totales Anuales

Límite de Gastos Vigente	USD \$ 100.000
Gastos Totales 2023	USD \$ 104.463

Detalle Gastos Operacionales Estructura Atlanta

Año 2023	Total US\$	% Sobre Activo
Honorarios de abogados	19,159	0.037%
Honorarios Contables	32,769	0.064%
Honorarios por auditorias	33,983	0.066%
Honorarios por registro BVI	3,411	0.007%
Tasaciones	7,500	0.015%
Reporte anual, licencias y permisos	3,671	0.007%
Gastos por cuenta checking	3,971	0.008%
Total Gastos Operacionales	104,463	0.2028%



ATLANTA PORTFOLIO

Asamblea Ordinaria

Fondo de Inversión Independencia Atlanta

26 de abril, 2024



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

ASAMBLEAS DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

1. Constitución de la Asamblea, Convocatoria y Poderes
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Designación de Aportantes para los efectos de Firmar el Acta
4. Tabla
5. Legalización del Acta de la Asamblea



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

TABLA

- i) Aprobar la cuenta anual del Fondo que deberá presentar la Administradora, relativa a la gestión y administración del Fondo, y aprobar los Estados Financieros correspondientes.
- ii) Designar a los **miembros del Comité de Vigilancia**.
- iii) Aprobar el **presupuesto** de gastos del Comité de Vigilancia.
- iv) Designar a la empresa de **auditoría externa** de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.
- v) En general, cualquier asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de una asamblea extraordinaria de aportantes.

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

CUENTA ANUAL DEL FONDO

1. Cuenta Anual del Fondo

2. Informe Auditores Externos

La empresa de auditoría externa **PKF Chile Auditores Consultores Ltda**, mediante carta de fecha 28 de marzo de 2024, informó a la Sociedad Administradora que: *En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo de Inversión Independencia Atlanta** al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en estas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").*

4. Balance y Estados Financieros



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2023

Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio

Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	254,798
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-3,027,766
Gastos del ejercicio (menos)	-73,393
Total Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio	-2,846,360
Dividendos Provisorios (menos)	-286,142

Beneficio Neto Percibido acumulado de Ejercicios Anteriores

Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	2,203,215
Utilidad (pérdida) devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-2,849,068
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-4,945
Beneficio Neto Percibido acumulado de Ejercicios Anteriores	-650,799

Monto Susceptible de distribuir	-3,783,301
--	-------------------



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

CLASIFICACIÓN DE DIVIDENDOS PROVISORIOS

Distribuciones Totales SERIE A	USD \$ 241.242,18
Dividendo Definitivo SERIE A	USD \$ 241.242,18
Disminución de Capital SERIE A	USD \$ 0

Distribuciones Totales SERIE B	USD \$ 44.899,50
Dividendo Definitivo SERIE B	USD \$ 44.899,50
Disminución de Capital SERIE B	USD \$ 0



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

SALDOS DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

De acuerdo con los resultados para el ejercicio del 2023 según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedan con los siguientes saldos finales:

Aportes	MUSD\$	9,624
Otras Reservas	MUSD\$	-
Resultados acumulados	MUSD\$	3,279
Resultado del periodo	MUSD\$	-2,847
Dividendos provisorios	MUSD\$	-286
Total patrimonio Neto	MUSD\$	9,770



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

ELECCIÓN COMITÉ DE VIGILANCIA

La Administradora propone mantener el Comité de Vigilancia actual, elegido en la Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 26 de abril de 2023, conformado por los señores:

Juan Pablo Cofré Dougnac
Cristián Schmidt Covarrubias
Nicolás Cohen Arancibia

PRESUPUESTO DE GASTOS COMITÉ DE VIGILANCIA

Se propone a los señores Aportantes fijar un presupuesto de gastos para el Comité de Vigilancia ascendente a **200 UF** para el presente ejercicio.

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

DESIGNACIÓN AUDITORES EXTERNOS

Vehículo			 Crowe	Año 2023	Propuesta 2024
Fondo	UF 95.00 USD 4,061	UF 120.00 USD 5,129	UF 55.00 USD 2,351	PKF	PKF



ATLANTA MUTLIFAMILY PORTFOLIO - MA

Asamblea Extraordinaria de Aportantes

Fondo de Inversión Independencia Atlanta

25 de abril, 2024



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

TABLA DE CONTENIDOS ASAMBLEA EXTRAORDINARIA FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

1. Modificar el límite de Gastos Totales de la Inversión establecido en el literal X del numeral 3.2 de la cláusula TRES del título VIII del Reglamento Interno.
2. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

Detalle Gastos Operacionales Estructura Atlanta

Año 2023	Total US\$	% Sobre Activo
Honorarios de abogados	19,159	0.037%
Honorarios Contables	32,769	0.064%
Honorarios por auditorias	33,983	0.066%
Honorarios por registro BVI	3,411	0.007%
Tasaciones	7,500	0.015%
Reporte anual, licencias y permisos	3,671	0.007%
Gastos por cuenta checking	3,971	0.008%
Total Gastos Operacionales	104,463	0.2028%

Propuesta de modificación del Reglamento Interno:

3.2 /x/ Autorizar que se exceda un límite de Gastos Totales de la Inversión, definido en ~~USD 90.000 (noventa mil Dólares)~~ USD 100.000 (cien mil Dólares) por año.

Para estos efectos, se entenderá por “*Gastos Totales de la Inversión*” todos aquellos gastos generados o relacionados con la estructuración, implementación, materialización y liquidación de la Inversión.



Asamblea Extraordinaria de Aportantes Fondo de Inversión Independencia Atlanta

IMPLEMENTACIÓN DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA

Se solicita a los señores Aportantes, a fin de implementar los acuerdos adoptados en la Asamblea, se faculte a la Administradora para lo siguiente:

- a. **Depositar un nuevo texto refundido del Reglamento Interno** del Fondo en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero; y
- b. **Efectuar todas las modificaciones que sean necesarias al texto refundido** del Reglamento Interno del Fondo, a fin de cumplir con lo ordenado o propuesto por la Comisión para el Mercado Financiero, pudiendo para tales efectos suscribir todo tipo de documentos, tanto públicos como privados.

[SE SOMETE A APROBACIÓN]