
Independencia Internacional AGF S.A.

Asamblea Ordinaria de Aportantes
Fondo de Inversión Independencia Core US I
26 de abril, 2023



Chile
Santiago

USA
Miami

Uruguay
Montevideo

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

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 DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

TABLA

- i) Aprobar la **cuenta anual** del Fondo relativa a la gestión y administración del mismo, y aprobar los **estados financieros** correspondientes.
- ii) Elegir 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.



UPDATE COMERCIAL FONDO CORE US I



NORTHLAKE I&II

1340-1341 Northlake Way,
Seattle, WA

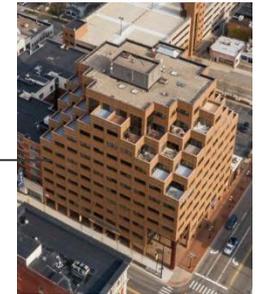


100 FRANKLIN

100 Franklin Street,
Boston, MA

35 MEDFORD

35 Medford St
Somerville, MA



ONE NORTH MAIN

101 North Main Street,
Ann Arbor, MI



CONSTITUTION SQ.

2168 Shattuck Ave.
Berkeley, CA



DELUXE BURBANK

2130 N Hollywood Way, Burbank ,CA



RIVER OAKS

2001 Kirby Dr, Houston, TX



THE COMMONS

8505 Gables Commons
Dr – Orlando, FL

UPDATE COMERCIAL

FONDO CORE US I

8

N° DE
ACTIVOS

230,8 MM

AUM (USD) ⁽¹⁾

87%

OCUPACIÓN
PROMEDIO ⁽²⁾

50%

OCUPACIÓN DE
EQUILIBRIO ⁽³⁾

4,11

TIEMPO
REMANENTE DE
CONTRATOS ⁽⁴⁾

2,16x

DSCR ⁽⁵⁾

64,3%

LTV ⁽⁶⁾

5,28%

CAP RATE
ACTUAL ⁽⁷⁾

3,44x

TIEMPO
REMANENTE
DEUDAS ⁽⁸⁾

4,26%

TASA DEUDA
PROMEDIO ⁽⁹⁾

3,44%

TIR DE LA
INVERSIÓN ⁽¹⁰⁾

1. AUM corresponde al valor de mercado de los bienes raíces bajo administración, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
2. Ocupación promedio se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
3. Ocupación de equilibrio se calcula considerando la ocupación de equilibrio a nivel propiedad de cada uno de los activos, ponderados por su correspondiente participación en el Fondo.
4. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo.
5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) del total de los activos acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda acumulado durante los últimos 12 meses. Este cálculo no considera la propiedad The Commons.
6. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria de los bienes inmuebles al cierre del periodo sobre el total de AUM más los saldos en caja y reservas a nivel de las propiedades. Este se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
7. Cap Rate Actual se calcula tomando en cuenta el NOI de los últimos 12 meses sobre la inversión total realizada en la propiedad, ponderados por su correspondiente participación en el Fondo. Este cálculo no considera la propiedad The Commons.
8. Tiempo remanente deudas corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente, de los créditos hipotecarios otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los bienes raíces, al cierre del periodo.
9. Tasa de deuda promedio se calcula según "All in rate", considerando los seguros de tasa "CAP" a la tasa variable, y en el caso de no tener "CAP" se considera el valor de la tasa al cierre del periodo.
10. TIR de la Inversión calculada al cierre del Q4 2022, asumiendo como distribución final a los inversionistas el valor patrimonial del Fondo.



Independencia

Fondos de Inversión

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

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 23 de marzo de 2023, informó a la Sociedad Administradora que en su opinión “*En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Core US I al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).*”.

3. Balance y Estados Financieros

El Balance y Estados Financieros fueron publicados en el sitio web de la Administradora <http://www.indafi.cl/rentas-inmobiliarias-usa/fondo-core-us-i/>.

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2022

Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio

Utilidad (Pérdida) Neta realizada de Inversiones	M USD\$	8.179
Pérdida no realizada de inversiones	M USD\$	(16.980)
Gastos del Ejercicio	M USD\$	(647)
Total Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio	M USD\$	(9.448)
Dividendos Provisorios	M USD\$	(7.733)

Beneficio Neto Percibido Acumulado Ejercicios Anteriores

Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	M USD\$	15.964
Utilidad (pérdida) devengada acumulada realizada en el Ejercicio	M USD\$	0
Dividendos definitivos declarados (menos)	M USD\$	(16.080)
Pérdida devengada acumulada inicial	M USD\$	(11.727)
Ajuste a resultado devengado acumulado	M USD\$	11.727
Beneficio Neto percibido acumulado de Ejercicios anteriores	M USD\$	(116)
Monto susceptible de distribuir:	M USD\$	(17.297)

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

CLASIFICACIÓN DE DIVIDENDOS PROVISORIOS 2022

Distribuciones Totales	USD \$7.733.319,54
Dividendo Definitivo	USD \$0
Disminución de Capital	USD \$ 7.733.319,54



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

SALDOS DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

De acuerdo con los resultados para el ejercicio del 2022 según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedan con los siguientes saldos finales:

Aportes	M USD\$ 103.179
Otras Reservas	M USD\$ 0
Resultados Acumulados	M USD\$ 1.527
Resultado del Ejercicio	M USD\$ (9.448)
Dividendos	M USD\$ (7.733)
Total patrimonio Neto	M USD\$ 87.525



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

ELECCIÓN COMITÉ DE VIGILANCIA

Miembro	Aportante	Fecha de Inicio
Alejandra María Marquard Saiz		-
Bernardita Pantoja		23-09-2022
Hugo de Carrera Prett		24-04-2021

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 CORE US I

DESIGNACIÓN AUDITORES EXTERNOS

Vehículo				Año 2022	Propuesta 2023
Fondo	UF 100,00 USD 4.625	UF 80,00 USD 3.700	UF 90,00 USD 4.163	PKF	PKF

