

# ATLANTA PORTFOLIO

---

## Junta Ordinaria de Accionistas

Atlanta Portfolio Investments Inc.

## Asamblea Ordinaria de Aportantes

Fondo de Inversión Independencia Atlanta

## Investors Meeting

Atlanta Portfolio Investors LLC

15 de Abril, 2025

MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

# UPDATE COMERCIAL – ATLANTA MULTIFAMILY PORTFOLIO



	<b>Verandas</b>	<b>Ascent Athens</b>
Ubicación	Atlanta, GA	Athens, GA
Tamaño SF	389285	193205
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 de Compra / Actual	98% / 96.3%	95% / 94.1%
Tasación 2024 (Cap)	\$ 65.1M (5.50%)	\$ 46.7M (5.50%)
Vencimiento Plan de Negocios	jun-26	jun-26
Financiamiento	Freddie Mac	Fanny Mae
Monto	\$ 40.470.000	\$ 33.530.000
Línea de Crédito	N/A	N/A
Tasa	SOFR + 240	SOFR + 245
Cap a la Tasa (Venc)	2.85% (Nov-26)	1.0% (May-25)
Exp Financiamiento	ene-31	abr-32
Extension Options	N/A	N/A
YOC		5,77%
Dist Ac 2024		38,9%



# UPDATE COMERCIAL – ATLANTA MARKET

## ATHENS METRICS

Year	Total Inventory	Deliveries	Absorption	Vacancy	Market Rent Per Unit	Market Rent % Growth	MKT Cap Rate
2029	13.654	120	137	10.0%	\$1,591	3.0%	5,2%
2028	13.534	109	102	10.2%	\$1,544	3.6%	5,3%
2027	13.425	77	76	10.3%	\$1,491	3.5%	5,4%
2026	13.348	6	118	10.3%	\$1,468	3.0%	5,5%
2025	13.342	188	222	11.2%	\$1,397	2.1%	5,6%
YTD	13.154	0	35	11.3%	\$1,367	-0.5%	5,7%
2024	13.154	586	201	11.6%	\$1,368	-0.2%	5,7%
2023	12.568	386	778	12.0%	\$1,371	2.8%	5,6%
2022	12.182	758	-196	12.5%	\$1,333	3.1%	5,0%
2021	11.424	234	336	5.0%	\$1,232	7.6%	4,8%
2020	11.190	422	334	6.0%	\$1,197	7.6%	5,4%
2019	10.768	360	235	5.4%	\$1,112	3.0%	6,1%

- Con aproximadamente 11.3%, la tasa de vacancia del área metropolitana está por encima del promedio histórico de Athens. El aumento de la vacancia debido a la nueva construcción llevó el crecimiento anual de las rentas a -0.5%, muy por debajo del promedio anual de 4.5% en los últimos 10 años. Se espera que la entrega de nuevos proyectos se reduzca en el próximo año, con poca actividad de construcción de multifamily en la zona.
- Dado que la Universidad de Georgia es el principal impulsor de la demanda multifamiliar en el mercado de Athens, los desarrolladores se han centrado principalmente en construir “Student Housing”.
- La nueva oferta estudiantil ha sido absorbida por una fuerte demanda, con ocupaciones altas durante el año académico. Sin embargo, el aumento en la construcción de viviendas estudiantiles no ha sido suficiente. Como resultado, algunos desarrolladores están incorporando unidades de mercado tradicional para acomodar a estos estudiantes. No obstante, de cara al futuro, no ha habido nuevos proyectos de mercado tradicional iniciados desde mediados de 2023.



# UPDATE COMERCIAL – ATLANTA MARKET

## VERANDA METRICS

Year	Total Inventory	Deliveries	Absorption	Vacancy	Market Rent Per Unit	Market Rent % Growth	MKT Cap Rate
2029	36.454	666	740	9.4%	\$1,852	2.7%	5,0%
2028	35.788	609	833	9.8%	\$1,803	2.8%	5,2%
2027	35.179	436	858	10.6%	\$1,754	2.8%	5,2%
2026	34.743	1.298	624	11.9%	\$1,707	2.7%	5,3%
2025	33.445	208	477	10.4%	\$1,663	1.0%	5,3%
YTD	33.237	0	10	11.2%	\$1,645	-2.7%	5,4%
2024	33.237	1.795	1.074	11.2%	\$1,646	-2.2%	5,4%
2023	31.442	1.709	963	9.6%	\$1,638	-2.2%	5,2%
2022	29.733	921	71	7.6%	\$1,711	-1.6%	4,6%
2021	28.812	1.055	1.988	4.9%	\$1,700	2.0%	4,2%
2020	27.757	1.608	959	8.5%	\$1,416	5.8%	4,9%
2019	26.149	302	551	6.6%	\$1,339	3.4%	5,3%

- La fuerte demanda ha impulsado la absorción neta positiva en los últimos trimestres. A pesar de una demanda general robusta, la tasa de vacancia en North Gwinnett (submercado de Veranda) se ubica en 11.2%, habiendo aumentado desde alrededor del 5% en 2021. Se espera que la vacancia se mantenga relativamente alta en los próximos trimestres.
- El pipeline de nueva oferta sigue ejerciendo presión a la baja sobre las rentas. En el último año se han entregado aproximadamente 1,800 unidades, y actualmente hay 1,500 unidades adicionales en construcción.
- El aumento del inventario de multifamily en este submercado y en las zonas circundantes ha llevado a un crecimiento negativo de las rentas. Actualmente, la renta promedio en North Gwinnett ha caído un -2.8% interanual, manteniendo caídas durante el último año y medio, en línea con las tendencias regionales. En comparación, el crecimiento de rentas en Atlanta es de -1.2%.

# ATLANTA – TABLA DE CONTENIDOS

---

## Junta Ordinaria de Accionistas y Reunión de Members

- Aprobación EEFF e Informe de Gastos
- Clasificación de Dividendos
- Designación de Auditores

# PROYECTO – ATLANTA MULTIFAMILY PORTFOLIO

## Detalle Gastos Operacionales Estructura Atlanta

<b>Año 2024</b>	<b>Total US\$</b>	<b>% Sobre Activo</b>
Honorarios de abogados	4.211	0,008%
Honorarios Contables	33.667	0,066%
Honorarios por auditorias	38.426	0,075%
Honorarios por registro BVI	1.865	0,004%
Tasaciones	8.750	0,017%
Reporte annual, licencias y permisos	3.260	0,006%
Gastos por cuenta checking	2.082	0,004%
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>\$ 92.260,44</b>	<b>0,1797%</b>

Se deja constancia que los gastos incurridos durante 2024 se encuentran dentro del límite de gastos totales de la estructura establecido en USD \$100.000.



**CLASIFICACIÓN DIVIDENDOS PROVISORIOS 2024**

Se deja constancia que no hubo distribuciones durante el año 2024.



# PROYECTO – ATLANTA MULTIFAMILY PORTFOLIO

## DESIGNACIÓN AUDITORES EXTERNOS PARA 2025

Vehículo				Año 2024	Propuesta 2025
Propiedad	UF 456,20 USD 19.500	UF 442,16 USD 18.900	UF 456,20 USD 19.500	BPB	Weaver
Delaware LLC	UF 210,55 USD 9.000	UF 196,52 USD 8.400	UF 166,10 USD 7.100	BPB	Weaver
BVI	UF 98,26 USD 4.200	UF 93,35 USD 3.990	UF 63,17 USD 2.700	BPB	Weaver
Canadian LP	UF 159,08 USD 6.800	UF 142,47 USD 6.090	UF 105,28 USD 4.500	BPB	Weaver
INVESTORS	UF 159,08 USD 6.800	UF 147,39 USD 6.300	UF 109,96 USD 4.700	BPB	Weaver
GP	UF 135,69 USD 5.800	UF 122,82 USD 5.250	UF 105,28 USD 4.500	BPB	Weaver



# ATLANTA PORTFOLIO

**Asamblea Ordinaria de Aportantes**  
Fondo de Inversión Independencia Atlanta

15 de abril, 2025



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

# ASAMBLEA ORDINARIA 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 25 de marzo de 2025, informó a la Sociedad Administradora que, en su opinión: *“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 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en estas fechas de acuerdo con Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y Normas Impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF)”*.

### 4. Balance y Estados Financieros

El Balance y Estados Financieros fueron publicados en el sitio web de la Administradora: [https://indafi.cl/wp-content/uploads/2025/03/EEFF-2024-Y-2023-FI-INDEPENDENCIA-ATLANTA.pdf?\\_gl=1\\*1gkmb1f\\*\\_gcl\\_au\\*NTk4ODA2Mjl0LjE3MzY3ODAwMDg](https://indafi.cl/wp-content/uploads/2025/03/EEFF-2024-Y-2023-FI-INDEPENDENCIA-ATLANTA.pdf?_gl=1*1gkmb1f*_gcl_au*NTk4ODA2Mjl0LjE3MzY3ODAwMDg).



# ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

## ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2024

<b>Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio</b>	
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	30.980
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	-52.883
<b>Total Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio</b>	<b>-21.903</b>
<b>Dividendos Provisorios</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio Neto Percibido acumulado de Ejercicios Anteriores</b>	
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-1.438.062
Utilidad (pérdida) devengada acumulada realizada en el ejercicio	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-286.142
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
<b>Beneficio Neto Percibido acumulado de Ejercicios Anteriores</b>	<b>-1.724.204</b>
<b>Monto Susceptible de distribuir</b>	<b>-1.746.107</b>



# ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

---

## CLASIFICACIÓN DE DIVIDENDOS PROVISORIOS

Se deja constancia que el Fondo no realizó distribuciones a los Aportantes durante el año 2024.



# ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

---

## SALDOS DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

De acuerdo con los resultados para el ejercicio del 2024 según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedan con los siguientes saldos finales:

Aportes	9.624
	-
Otras Reservas	-
	-
Resultados acumulados	147
	-
Resultados del periodo	-22
	-
Dividendos provisorios	-
	-
<b>Total patrimonio Neto</b>	<b>9.749</b>



# ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

---

## ELECCIÓN COMITÉ DE VIGILANCIA

La Administradora propone reelegir el Comité de Vigilancia actual, nombrado en la Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 26 de abril de 2024, conformado por los señores:

<b>Juan Pablo Cofré Dougnac</b>
<b>Cristián Schmidt Covarrubias</b>
<b>Nicolás Cohen Arancibia</b>

## 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 PARA 2025

Vehículo				Año 2024	Propuesta 2025
Fondo	UF 95,00 USD 3.897	UF 90,00 USD 3.692	UF 120,00 USD 4.923	PKF	Surlatina

