



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

ACTA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ONE UNION CENTER

En Santiago de Chile, a las 9:30 horas del día martes 23 de noviembre de 2021, en calle Rosario Norte N°100, Oficina 1501, Las Condes, se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de **FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ONE UNION CENTER**, bajo la presidencia *ad hoc* de la directora de la sociedad Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. (la “*Administradora*”) doña Mónica Braun Salinas y del Gerente General de la misma, don Nicolás Parot Barros, quien actuó como secretario.

ASISTENCIA

Asistieron los Aportantes que se indican a continuación:

<u>APORTANTE</u>	<u>CUOTAS</u>	<u>REPRESENTANTE</u>
Inversiones Costanera Ltda.	1.498.800	Felipe Sepúlveda
Inversiones San Enrique SpA	249.800	Mauricio Sauma
Inmobiliaria e Inversiones Quilicura Ltda.	2.697.840	Cristóbal Kaltwasser
Inversiones Olimpo SpA	749.400	Nicolás Cohen
Comercial Inversane Ltda.	199.840	Francisco Letelier
Agrícola E Inversiones A.M. Financiera Ltda.	199.840	Francisco Letelier
Inmobiliaria M-R Ltda.	99.920	Luz Baldrich
Inversiones Blue Lagoon SpA	1.998.400	Santiago Honorato
Passau S.A.	999.200	Cristóbal Lobo
Omega SpA	199.840	Nicolás Parot
Independencia Asociados S.A.	199.840	Nicolás Parot
Compañía de Seguros de Vida Consorcio S.A.	2.997.600	Ignacio Llodrá
Inversiones San Sebastian SpA	749.400	Nicolás Cohen
Inversiones Dona Labiba Ltda.	499.600	Nicolás Cohen
<u>TOTAL</u>	<u>13.339.320</u>	



1. CONSTITUCION DE LA ASAMBLEA, CONVOCATORIA Y PODERES

Encontrándose conectado por medio del sistema de video-conferencia en línea denominado “*ZOOM*”, directamente o representadas 13.339.320 cuotas, que representan el 89% de las cuotas válidamente emitidas y considerando que todos sus titulares tienen inscritas sus cuotas en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a esta fecha, se da por constituida la Asamblea Extraordinaria de aportantes de **Fondo de Inversión Independencia One Union Center**, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable, lo instruido por la Comisión para el Mercado Financiero en Oficio Ordinario N°92.111 de fecha 8 de noviembre de 2021 y la convocatoria efectuada por el directorio de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. en sesión de fecha 9 de noviembre de 2021.

Se dejó constancia que las citaciones a los señores Aportantes se enviaron oportunamente, en conformidad a lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, y el aviso de convocatoria fue publicado en la página web de la Administradora con fecha 10 de noviembre de 2021.

Asimismo, la señora Presidenta solicitó dejar constancia en actas que, según se informó por medio de las citaciones y el aviso, considerando las restricciones impuestas por las autoridades nacionales respecto del desplazamiento y reuniones de personas, fundadas en la pandemia “COVID-19”, y teniendo presente lo establecido en la Norma de Carácter General N°435 y el Oficio Circular N°1.141, ambos de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”), la Administradora puso a disposición de los señores Aportantes el medio tecnológico de video-conferencia en línea denominado “*ZOOM*”, en conjunto con un procedimiento para efectos de participar y votar en forma remota en la Asamblea contenido en el documento denominado “Instructivo de Participación Asambleas”, el cual detallaba la operación de los medios tecnológicos referidos. La presidenta solicitó la omisión de la lectura de la citación, el aviso mencionado y el procedimiento indicado, lo que se aprobó por unanimidad.

Se dejó constancia en actas que los poderes otorgados a los participantes fueron revisados, encontrándose estos poderes y la hoja de asistencia a disposición de los señores Aportantes, los que fueron aprobados sin objeción por la unanimidad de los Aportantes.

Se dejó constancia en actas que no asistió el delegado de la Comisión para el Mercado Financiero.



2. **PROCEDIMIENTO DE DECISIÓN DE LA JUNTA RESPECTO DE LAS MATERIAS A TRATAR**

Se propuso que las materias sometidas a la decisión de la Asamblea fuesen votadas por aclamación si así lo decidía la unanimidad de los Aportantes presentes y aquellos Aportantes que lo desearan, pudiesen solicitar que su voto quede debidamente registrado en el acta que se levantara de la Asamblea, al igual que el voto de los Aportantes que se abstuvieron de votar o de los que voten en contra de alguna de las propuestas que se efectúen.

De todas formas, explicó, en caso de que fuera necesario proceder con una votación de acuerdo con la normativa aplicable, ya sea porque así lo solicitase un Aportante o porque corresponda para la aprobación de una materia en particular, se propuso utilizar el mecanismo de votación “*a viva voz*” contemplado en el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Fondos de Inversión, sin que fuese necesario levantar el acta de votación a que se refiere el indicado artículo 19 del Reglamento de la Ley.

La Asamblea aprobó esta proposición por unanimidad.

3. **DESIGNACION DE PRESIDENTA Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**

Se propuso designar como presidenta de la Asamblea a la directora de la Sociedad Administradora, doña **Mónica Braun Salinas** y como secretario, al Gerente General de la misma, don **Nicolás Parot Barros**.

4. **DESIGNACIÓN DE APORTANTES PARA LOS EFECTOS DE FIRMAR EL ACTA**

Señaló el señor secretario que, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento de la Ley 20.712, era necesario designar previamente a tres Aportantes para que, en conjunto con la presidenta y el secretario de la Asamblea, firmasen el acta de la Asamblea que contendrá los acuerdos que se adopten en ella y que se levantará con este motivo.

La Asamblea acordó, por unanimidad, designar a tres cualesquiera de los señores Francisco Letelier Braun, Santiago Honorato, Cristóbal Kaltwasser Boetsch e Ignacio Llodrá Ochagavía, en representación, respectivamente, de Agrícola E Inversiones A.M. Financiera Limitada y Comercial Inversane Ltda., Inversiones Blue Lagoon SpA, Inmobiliaria e Inversiones Quilicura Limitada y Compañía de Seguros de Vida Consorcio S.A., con el objeto referido, dejándose constancia en actas que la firma de la misma podrá llevarse a cabo físicamente o por medios electrónicos.



5. TABLA

El secretario informó a los señores aportantes que la Asamblea tenía por objeto someter a su consideración, las siguientes materias:

- /i/ Informar a los aportantes en forma ampliada y razonada sobre la situación del Fondo, la evolución de sus inversiones, las gestiones realizadas, las medidas adoptadas y negociaciones, acuerdos o pre-acuerdos establecidos con el acreedor de la sociedad Arep One Union Center LLC, filial del Fondo; así como los escenarios posibles para este último; y
- /ii/ Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

6. INFORMACIÓN A LOS APORTANTES

A continuación, el señor Nicolás Parot indicó que el motivo de la celebración de la Asamblea era dar cumplimiento a lo instruido por la CMF, complementando la información proporcionada a los aportantes en la reunión informativa de fecha 4 de noviembre de 2021 y al mercado en general en relación con el Fondo y, particularmente, con el estado de sus inversiones.

/i/ Situación del Fondo.

En relación a la situación actual del Fondo, se informó a los Aportantes, en primer lugar, que el 14 de septiembre de 2021 la sociedad REUS AREP One Union Center LLC (la "Filial"), sociedad filial de la cual el Fondo participa indirectamente con un 55,44%, cuyo único activo subyacente es el edificio ubicado en 810 1st Street NE, Washington, DC, Estados Unidos (el "Inmueble" o la "Propiedad") se vio imposibilitada de cumplir con el pago de los intereses del crédito otorgado por Granite Point Mortgage Trust (el "Crédito", la "Deuda" o la "Nota" y el "Acreedor" respectivamente). Luego, como parte del procedimiento de *default*, el día 28 de septiembre de 2021 se recibió la primera carta formal, por parte del Acreedor notificando que la Filial estaba en default por no cumplir con el servicio mensual del Crédito del mes de septiembre, y el día 20 de octubre de 2021 el Acreedor envió una segunda carta formal, de fecha 15 de octubre de 2021, notificando un *Maturity Date Default*, por no cumplir con el pago del 100% del principal de la Deuda al vencimiento de ésta, el día 9 de octubre de 2021.



Además de informar sobre el estado actual del Fondo, se mostró a los Aportantes la misma presentación compartida en la mencionada reunión del 4 de octubre, en la que se mostraron todas las gestiones realizadas por la Administradora a fin de colocar la Propiedad, desde el inicio del proyecto de inversión del Fondo, las razones de por qué no se pudieron concretar los distintos prospectos de arriendo, y las negociaciones que se mantuvieron con éstos. Asimismo, se mostró la situación actual del mercado en que se ubica la Propiedad, el ascenso en la vacancia promedio y la baja en las rentas, lo que en gran medida se explicaba por la pandemia por Covid -19 y el efecto que había tenido en el mercado inmobiliario.

/ii/ Evolución de sus inversiones

Luego, se hizo presente que la Deuda contraída por la Filial, cuyo único activo subyacente, tanto de ésta como del Fondo, es el Inmueble, al momento de contratar el Crédito ascendía a la suma de USD \$43,31 MM más una línea de crédito por USD \$ 31,48 MM para cubrir el 65% de los gastos operacionales y financieros, el plan de Capex, habilitaciones y el pago de comisiones de arriendo a los corredores para colocar el Edificio. Actualmente, dado que se hizo uso de una porción de la línea de crédito, pues la Propiedad no logró ocuparse, se hizo presente que la Deuda alcanzaba a la fecha de la presente Asamblea la suma de USD \$55 MM aprox., lo que equivale a USD \$287 aprox. por pie cuadrado de superficie.

El señor Parot aclaró que, a la fecha, el Crédito estaba en *default* tanto respecto de los intereses como del principal de la deuda. Lo que implica que los intereses se están devengando a una tasa de *default rate*, que es un 4% superior a la tasa actual, por lo que quedaría en LIBOR+807 bps, y que se estaban acumulando al principal de la deuda.

/iii/ Gestiones realizadas, las medidas adoptadas y negociaciones, acuerdos o pre-acuerdos establecidos con el Acreedor de la Filial.

A continuación, en relación al avance de las negociaciones sostenidas con el Acreedor, se informó, en primer lugar, que con fecha 9 de septiembre de 2021 el Acreedor había anticipado una posible oferta de dos meses para cubrir gastos operacionales y extender el plazo de la deuda desde octubre de 2021 hasta diciembre de 2021, pero dicha oferta nunca se concretó. Más adelante y con posterioridad al envío de los avisos formales de *default*, el día 25 de octubre de 2021 AREP, el socio local que participa indirectamente de la Filial con un 10%, informó que el pasado 22 de octubre de 2021 el Acreedor había puesto formalmente a la venta la Nota.



/iv/ Escenarios posibles para el Fondo.

A continuación, y como consecuencia de todo lo informado en esta Asamblea, el señor Parot hizo presente que los escenarios del Fondo dependen principalmente de si se vende la Nota y, en caso de que así sea, de quién sea el comprador de la Nota, pues éste pasaría a ser la contraparte de la Filial en lo que respecta a la negociación de la deuda.

Al respecto, se informó que el proceso de venta era un proceso privado, que se estaba llevando a cabo a través de una licitación que comenzó el 16 de noviembre y que se esperaba una segunda ronda de ofertas para el 8 de diciembre, luego de lo cual se podría asignar la Nota a uno de los oferentes. Se dejó constancia que la Administradora ha seguido este proceso con detención, y que en caso de que haya algún avance relevante éste sería informado a la brevedad. Una vez que se conozca quién será el nuevo Acreedor de la Nota, se iniciarán nuevas negociaciones para evaluar la situación del Crédito.

En relación a la posibilidad de hacer un aumento de capital, se informó a los Aportantes que, tal como se había mencionado en otras oportunidades, esto no era visto por la Administradora como una alternativa recomendable a proponer a los Aportantes, salvo que hubiera un cambio significativo en las condiciones de la deuda y del mercado.

Por último, se hizo presente asimismo que la situación de *default* implicaba para el Acreedor el derecho a ejecutar la garantía y hacerse con la propiedad del Inmueble, lo que a la fecha de la Asamblea no había ocurrido. Sin embargo, quien adquiera la Nota podría ejercer este derecho.

7. LEGALIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.

La presidenta solicitó se facultara al señor Gerente General de la Administradora de Fondo de Inversión Independencia One Union Center, don Nicolás Parot Barros y a los señores Luis Alberto Letelier Herrera, Juan Ignacio Galdámez Riquelme y Colomba Melero Maira para que, cualquiera de ellos actuando individualmente, reduzca a escritura pública lo que sea pertinente del acta de la Asamblea. La Asamblea aprobó la proposición de la señora presidenta por la unanimidad de las cuotas asistentes.



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

No habiendo otras materias que tratar se dio por terminada la Asamblea Extraordinaria de Aportantes siendo las 10:00 horas.

DocuSigned by:

ADD8E758A401452...

Mónica Braun Salinas

DocuSigned by:

A3A1EE33FE3D475...

Nicolás Parot Barros

DocuSigned by:

3B028DA3A23F461...

Francisco Letelier B.

DocuSigned by:

93B586AB05A845B...

Ignacio Llodrá O.

DocuSigned by:

83CFA7063AE94E3...

Santiago Honorato L.