

# Independencia Internacional AGF S.A.

Asamblea Extraordinaria de Aportantes

**Fondo de Inversión Independencia Core US I**

14 de julio, 2021



Chile  
Santiago

USA  
Miami

Uruguay  
Montevideo



# CARTERA ACTUAL FONDO CORE

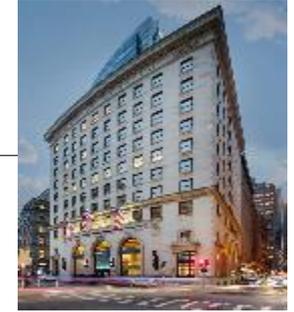
Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD \$0,9807
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIAMCO-E
Bloomberg:	CFIACUI
Moneda:	USD



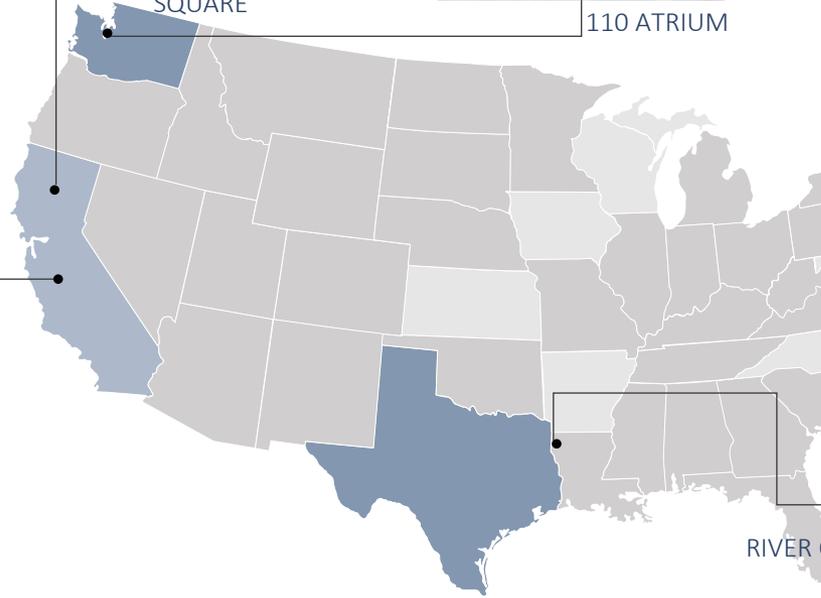
CONSTITUTION  
SQUARE



110 ATRIUM



100 FRANKLIN

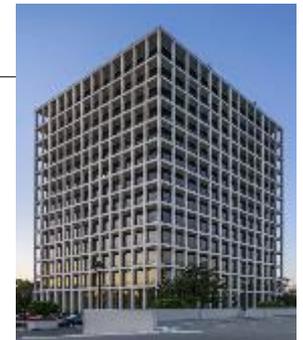


35 MEDFORD



BURBANK

RIVER OAKS





# VENTA 110 ATRIUM, BELLEVUE, WA



BELLEVUE CBD, WA

○ Ocupación  
Venta

Actualmente, la propiedad 110 Atrium, ubicada en Bellevue, WA se encuentra en proceso de venta. El precio acordado es de US \$143,2MM.

El presupuesto inicial consideraba un precio de venta similar, sin embargo consideraba vender el activo estabilizado, en comparación al 57% de ocupación que hoy tiene el activo.

### INDICADORES DE LA VENTA

Fecha de Compra	ago-18
Fecha de Venta	ago-21

	Precio Total	Precio / Sf	Cap Rate
Precio Compra	\$111.220.000	\$472	6,4%
Tasación Dic 20	\$113.000.000	\$479	
Precio Venta	\$143.200.000	\$608	2,3%

Rentabilidad Proforma	11%
Rentabilidad Real	16,6%

Total Equity Invertido	US \$40 MM
Total Distribuciones	US \$6 MM
Total Venta (Apróx).	US \$54 MM
Múltiplo Total	1,49x
Múltiplo Venta	1,34x



# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

\* Los indicadores consideran la venta de 110 Atrium y las dos adquisiciones bajo contrato.

**\$ 261 MM**

AUM <sub>1</sub>

**63%**

LTV

**90%**

OCUPACIÓN  
PROMEDIO

**4,35**

TIEMPO  
REMANENTE  
CONTRATOS

**4,5%**

DIVIDEND  
YIELD <sub>2</sub>

**14%**

DIVIDENDO  
EXTRAORDINARIO <sub>3</sub>

**\$40 MM**

CAJA REMANENTE  
PARA INVERTIR <sub>4</sub>

**5-7%**

DIVIDENDO  
ESPERADO

**10-12%**

RENTABILIDAD  
ESPERADA

1. Corresponde a la cartera actual de acuerdo al valor de tasación de diciembre 2020, más las nuevas adquisiciones bajos contrato, más la caja remanente para invertir producto de la venta de 110 Atrium.
2. Corresponde al monto anual distribuido promedio a la fecha sobre el capital invertido.
3. Corresponde al resultado neto de impuestos estimado para el Fondo de USD \$14.000.000 apróx. sobre su patrimonio al 31/3/2021.
4. Corresponde al flujo total a nivel del Fondo de la venta de la propiedad 110 Atrium neto del dividendo extraordinario.



# Pipeline / 35 MEDFORD ST, SOMERVILLE - MA

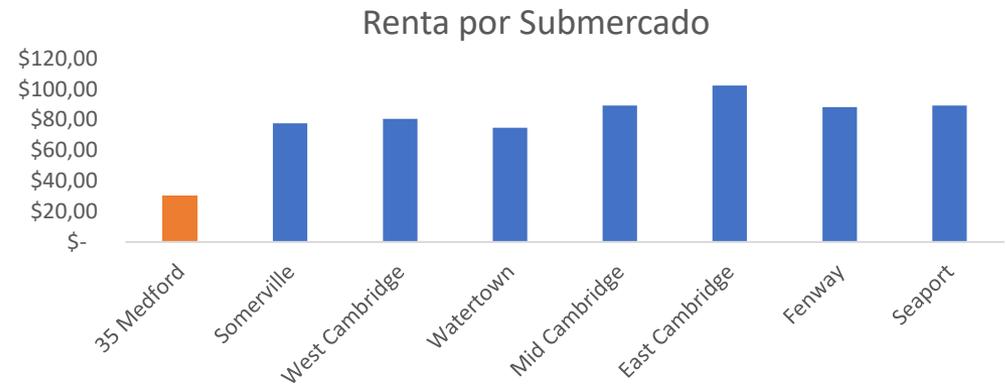
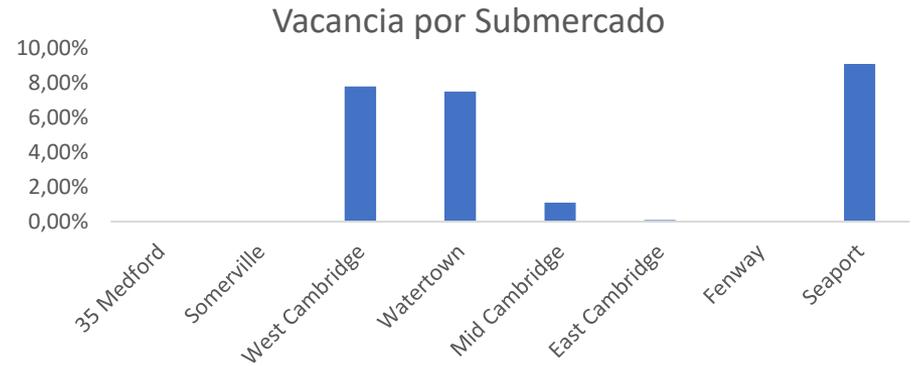
EN PROCESO COMPRA



35 Medford Street, Somerville, MA

Tipo Edificio	Oficinas / R&D
Clase de Activo	Clase B
Año Construcción	1870 / 1980 / 2015
Superficie Total	58,156 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 36,3 MM
Total Equity	USD 16 MM
Cap Rate	5%
Socio Local	Synergy (5%)
Principales Arrendatarios	FormLabs(100%)

*Edificio tipo de oficinas y R&D\* de 58,156 Sf, 100% arrendado a FormLabs hasta agosto 2029, ubicado en el submercado de Somerville, MA el cual en el último tiempo ha tenido una rápida transformación y crecimiento.*





# Pipeline / DELUXE, BURBANK, CA

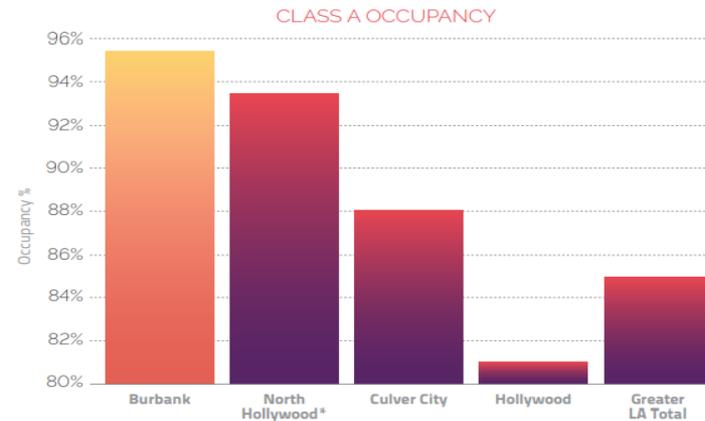
EN PROCESO COMPRA



2130 North Hollywood, Burbank, California

*Edificio tipo flex de 95,000 Sf, 100% arrendado a Deluxe Media Inc. hasta julio 2026 y ubicado en el demandado submercado de Burbank, hoy centro mundial de la industria de media y entretenimientos.*

Tipo Edificio	Oficinas / Flex
Clase de Activo	Clase B
Año Construcción	1965 (renovado en 05, 12, y 17)
Superficie Total	95,000 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 37,5 MM
Total Equity	USD 15 MM
Cap Rate	4.35%
Socio Local	CRUZAN (5%)
Principales Arrendatarios	Deluxe Media Inc. (100%)





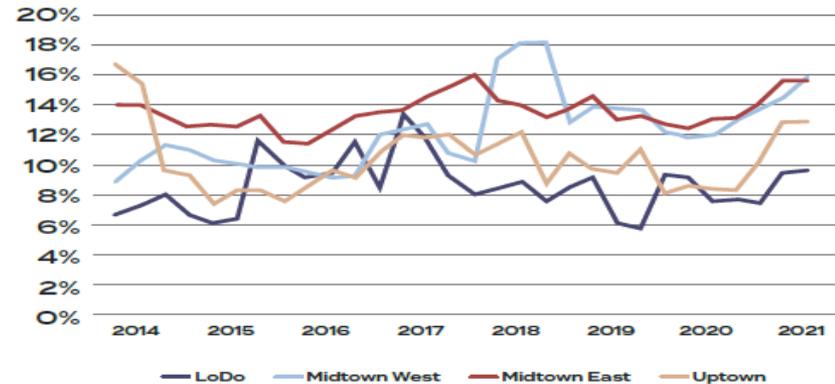
# Pipeline / LODO PORTFOLIO, DENVER, OR



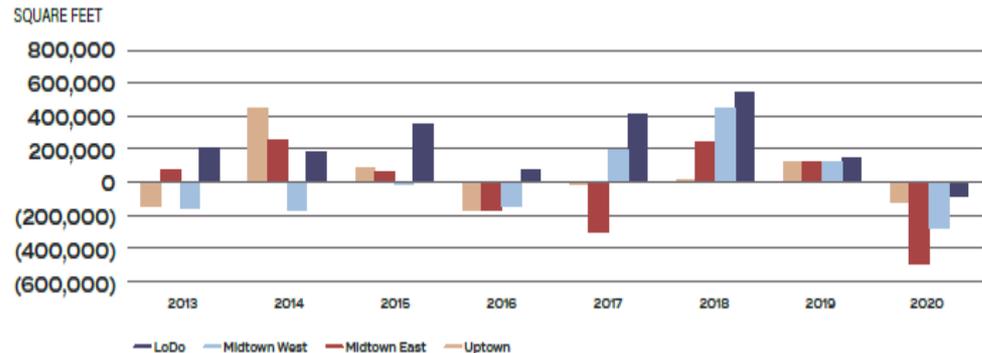
2130 North Hollywood, Burbank, California

Porfolio de oficinas ubicado en Lodo, uno de los barrios más demandados en Denver, ubicado al norte del centro de la ciudad. Los edificios cuentan con un 77% y 100% de ocupación.

## DIRECT VACANCY



## NET ABSORPTION



Tipo Edificio	Oficinas
Clase de Activo	Clase B
Año Construcción	2001/2008
Superficie Total	170,742 Sf
Ocup. Compra	85%
Precio Compra	USD 89,1 MM
Total Equity	USD 32 MM
Cap Rate	4.76%
Principales Arrendatarios	Coyote Logistics (20,5%), Vorto (10%), EF Education First (21,6%)



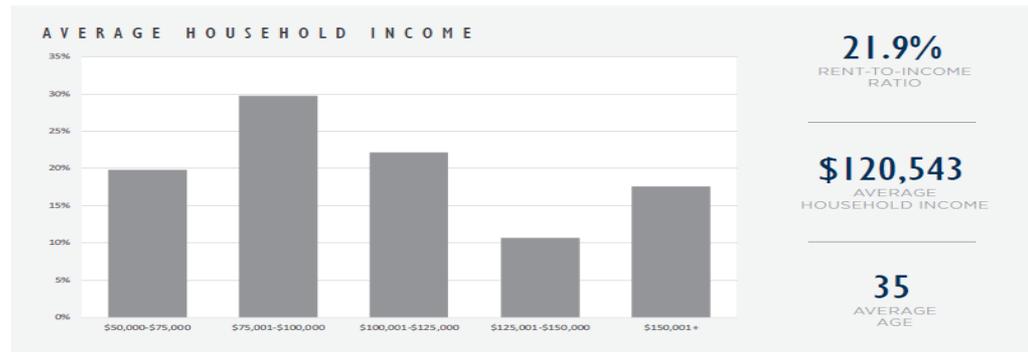
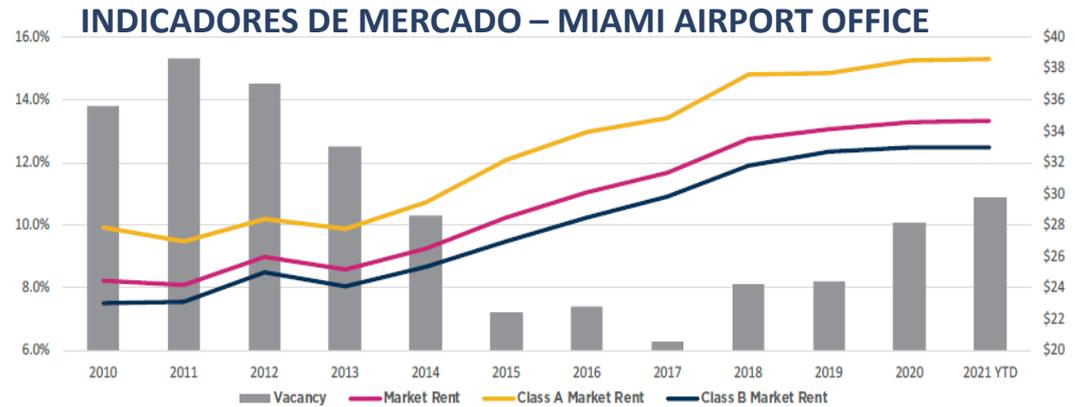
# Pipeline / LA VIDA, MIAMI, FL



*Edificio residencial de lujo, ubicado en Waterford Business District, frente al agua en la ciudad de Miami. El activo, recientemente construido, cuenta con 272 unidades y con una ocupación de un 98,5%.*

6600 NW 7TH STREET, La Jolla, California

Tipo Edificio	Residencial
Clase de Activo	Clase A
Año Construcción	2019
Total Unidades	272 unidades
Ocup. Compra	98,5%
Precio Compra	USD 97 MM
Total Equity	USD 38 MM
Cap Rate	4.16%
Precio / Unidad	USD 356,618





# Pipeline / THE IVANHOE, LA JOLLA, CA



7817 IVANHOE AVENUE, La Jolla, California

*Edificio de oficinas ubicado en la Jolla, California, a 20 minutos del centro de San Diego y del fuerte crecimiento que la industria tecnológica y del Life Science está teniendo en la zona.*

	RBA	Direct Vacant	Total Available SF	Class A Asking Rate FSG
<b>TOTAL SAN DIEGO OFFICE MARKET</b>	<b>78,839,695</b>	<b>12.9%</b>	<b>15,773,117</b>	<b>\$3.72</b>
Central San Diego	47,425,164	12.0%	9,456,181	\$3.92
La Jolla	1,095,524	12.3%	154,129	\$3.62
UTC	7,073,997	7.9%	1,238,893	\$4.39

Tipo Edificio	Oficinas
Clase de Activo	Clase A
Año Construcción	1983 / 2015
Superficie Total	34,702 Sf
Ocup. Compra	95,4%
Precio Compra	USD 18 MM
Total Equity	USD 8 MM
Cap Rate	5.52%
Principales Arrendatarios	Mobile One (10,6%), Hamilton Lane Advisors (8,27%), Waitt Foundation (9,82%)

## Venture Capital Investment to San Diego by Industry Group





## **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I**

1. Constitución de la Asamblea, Convocatoria y Poderes
2. Procedimiento de Decisión de la Asamblea respecto de las Materias a Tratar.
3. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Designación de Aportantes para los efectos de Firmar el Acta
5. Tabla
6. Legalización del Acta de la Asamblea





## ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

### TABLA

1. Modificar las condiciones de emisión de las cuotas vigentes del Fondo, correspondientes al aumento de capital acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 22 de enero de 2020 de conformidad a lo dispuesto en el número UNO. del Título X del Reglamento Interno, ampliando el plazo de colocación de las mismas hasta el mes de **enero de 2022** y modificar el Reglamento Interno del Fondo en lo referido al número DOS. “*Remuneración de Cargo del Fondo*”, del Título VI. “*Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos*”;
2. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.



# ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

## MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EMISIÓN DE LAS CUOTAS VIGENTES DEL FONDO

Total Cuotas Suscritas y Pagadas a la Fecha	Cuotas Vigentes (Aumento de Capital Enero 2020)	Nuevas Condiciones de Emisión
<ul style="list-style-type: none"><li>• 102.060.436</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 80.000.000</li><li>• Plazo Colocación: hasta 23 de julio de 2021</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 80.000.000</li><li>• <b>Plazo Colocación: hasta el 23 de enero de 2022</b></li></ul>



# ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

## MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO

Se propone sustituir el numeral 2.1. del número DOS “Remuneración de Cargo del Fondo” del Título VI. “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, quedando dicho numeral de la siguiente manera:

### *“2.1. Remuneración Fija de Cargo del Fondo*

*“La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una remuneración fija mensual equivalente a hasta un doceavo de un 0,6% **del capital invertido por el Fondo en los Proyectos Inmobiliarios al momento de su adquisición y que se encuentren bajo administración (el “Capital Invertido”)**, IVA incluido.*

*El monto sobre el cual se calculará la remuneración antes referida deberá determinarse tomando el **Capital Invertido** al último día del mes correspondiente y deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América, debiendo pagarse dentro de los 5 primeros días del mes siguiente.*

*En el evento que el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar la referida remuneración fija en el plazo indicado, ésta quedará como una cuenta por cobrar en favor de la Administradora que será pagada tan pronto como el Fondo cuente con los recursos necesarios.”*



# Anexo

## INDICADORES Q1 2020 vs Q1 2021

Los efectos de la crisis derivada del Covid-19 se reflejaron en los indicadores inmobiliarios al Q4 2020 en los submercados en donde se encuentran los activos del Fondo:

BERKELEY, CA <sup>(1)</sup>	BELLEVUE, WA <sup>(2)</sup>	BOSTON, MA <sup>(3)</sup>	HOUSTON, TX <sup>(4)</sup>
<p>\$43.44 → \$45.48</p> <p>Rentas All Classes</p> <p>+4,7%</p>	<p>\$58.79 → \$62.32</p> <p>Rentas Class A</p> <p>+6.00%</p>	<p>\$56.43 → \$51.95</p> <p>Rentas Class B</p> <p>-7.94%</p>	<p>\$25.78 → \$28.50</p> <p>Rentas Class B</p> <p>+10,55%</p>
<p>4.7% → 6.1%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+140 bsp</p>	<p>3.3% → 9.0%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+570 bsp</p>	<p>7.6% → 12.9%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+760 bsp</p>	<p>9.8% → 19.19%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+939 bsp</p>
<p>-16 K Sf</p> <p>Absorción YTD</p>	<p>-118,35 K Sf</p> <p>Absorción YTD</p>	<p>-134,0 MM Sf</p> <p>Absorción YTD</p>	<p>-72,715 K Sf</p> <p>Absorción YTD</p>
Berkeley CBD	Bellevue CBD	Downtown Boston	Inner Loop

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office)

(2) Source: CBRE Research

(4) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(5) Source: CBRE Houston Office