



Atlanta Multifamily
Análisis Razonado– Q1.2021





DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.



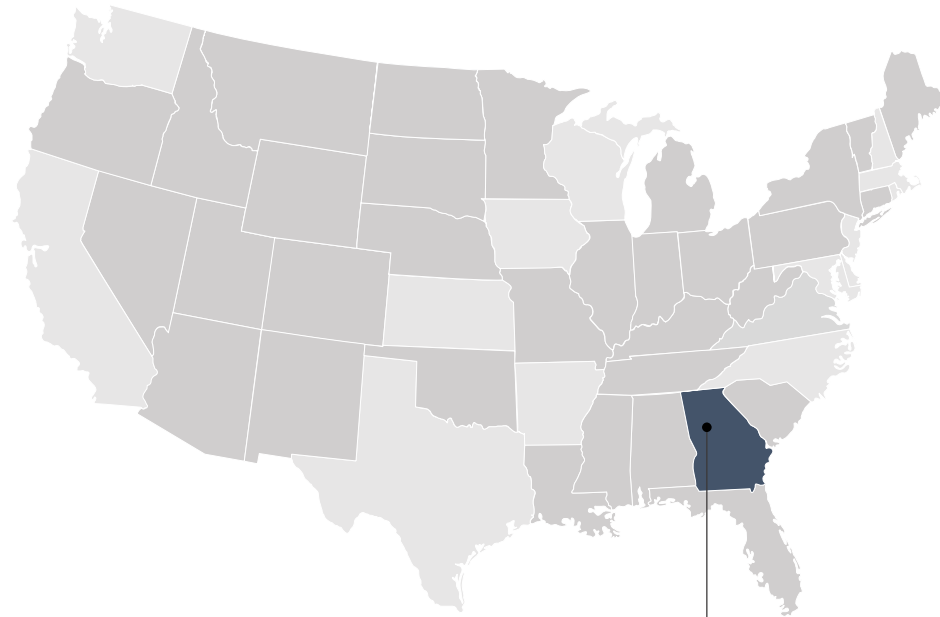
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Atlanta tiene como objeto la inversión indirecta en bienes raíces residenciales ubicados en las ciudades de Athens y Peachtree Corners, Atlanta, GA, con el objetivo de obtener ingresos por renta y plusvalía.

El Fondo invierte en sus filiales vía capital (acciones) y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera el inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial, en que a juicio de la administradora, el valor del activo pudiese tener una variación relevante.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de las utilidades generadas por dichas sociedades, las que a su vez provienen del flujo de arriendos de las propiedades de rentas como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales las propiedades residenciales, ubicadas en Atlanta, Georgia, Estados Unidos de América, las que proveen una sólida base de generación de flujos y la posibilidad de plusvalías que se traduzcan en el valor cuota del mismo.



ASCENT ATHENS
100 Still Creek Lane
Athens, GA



VERANDA ESTATES & VERANDA KNOLLS
6516 Spalding Dr. & 100 Ivey Park Lane
Peachtree Corners, GA

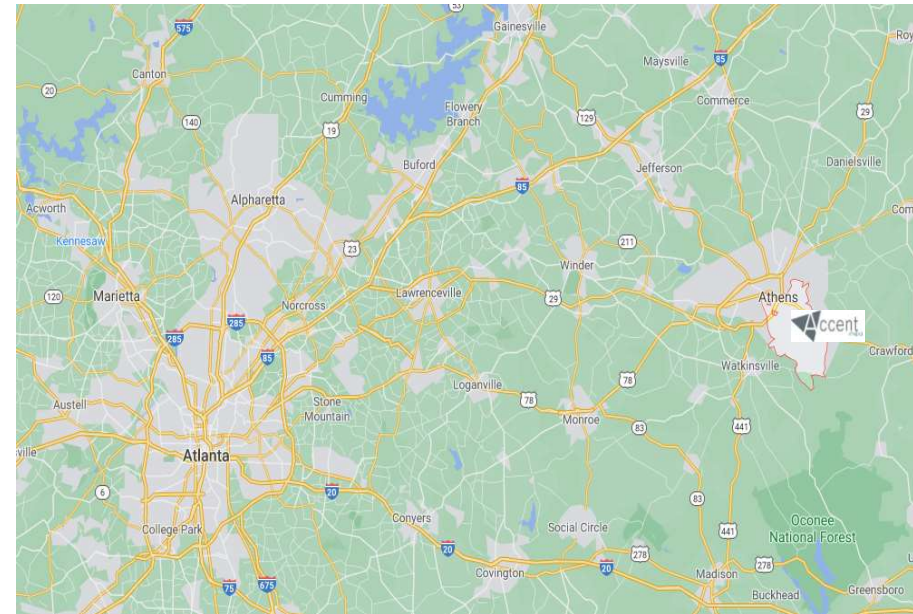


UBICACIÓN



Ascent Athens
Athens, GA

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Multifamily Class A
Unidades	200
Superficie	193,205 SF
Ocup. Compra	90%
Ocup. Actual	93%
Precio Compra	USD 36,6MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)



Athens, GA

Edificio multifamily clase A ubicado en la ciudad universitaria de Athens, donde se encuentra la Universidad de Georgia, la más grande del Estado.

Se trata de uno de los dos nuevos desarrollos entregados en 2020, los cuales son la primera nueva construcción en 14 años. La propiedad cuenta con una excelente visibilidad y ofrece a sus residentes acceso inmediato al campus de la Universidad de Georgia, el centro de Athens y el corredor comercial Eastside.

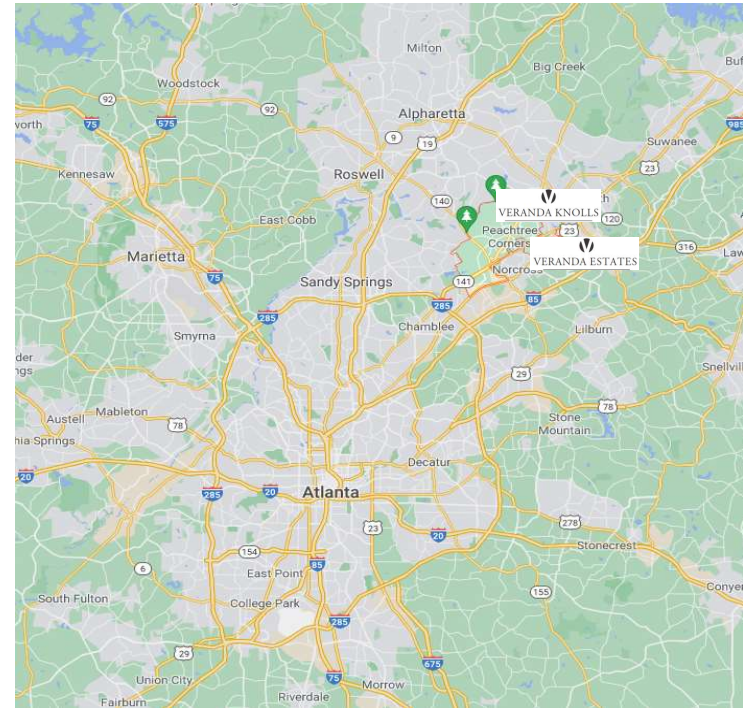


UBICACIÓN



Veranda Estates
Peachtree Corners, GA

Veranda Knolls
Peachtree Corners, GA



Peachtree Corners, GA

Edificios multifamily clase B ubicados en la zona de Peachtree Corners, submercado al norte de Atlanta que se encuentra en la intersección de los principales submercados de oficinas: Central Perimeter, North Fulton y North East.

Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	Veranda Estates	Veranda Knolls
Tipo de Edificio	Class B Multifamily	Class B Multifamily
Unidades	152	146
Superficie	192,350 SF	196,935 SF
Ocup. Compra	99%	97%
Ocup. Actual	96%	98%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



RESUMEN

EJECUTIVO PERIODO

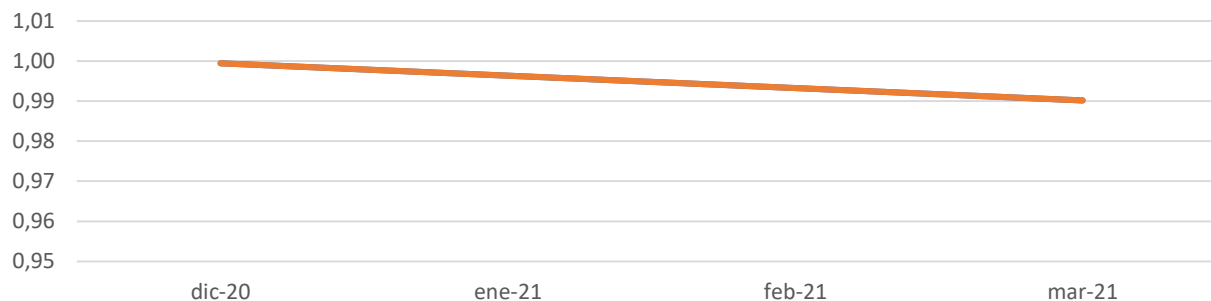
Luego de la compra del edificio en diciembre 2020, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 9,62 MM de capital invertido y USD 93,7 MM en activos bajo administración. La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del 95% de las unidades en Veranda Estates y Veranda Knolls, lo que nos permitiría lograr un premio en las rentas de 12% aprox. por unidad; y en el caso de Ascent Athens este consiste en aprovechar el aumento en las rentas de mercado a medida que los actuales contratos vayan venciendo.

A marzo 2021 hemos logrado mantener los niveles de ocupación sobre un promedio de 95% alcanzando rentas un 5% sobre las rentas de mercado iniciales y un 3% sobre la proforma.

Debido a la situación de contingencia, al cierre del período el portfolio presenta un 9% de morosidad concentrado principalmente en las propiedades Veranda Estates y Veranda Knolls. Esto se explica en gran medida por la nueva normativa impuesta por el Centro para el Control y Prevención de Enfermedades de USA, la cual prohíbe expulsar a arrendatarios que presenten problemas de liquidez debido a la crisis originada por el COVID-19. El plazo de protección acaba de ser extendido hasta junio de 2021. A pesar de lo anterior, a la fecha del presente informe hemos logrado reducir considerablemente la morosidad a menos de un 2%.

Durante el primer trimestre de 2021, el Fondo mostró una rentabilidad negativa de un 1,17%. Esto se debe principalmente al costo de estructuración inicial.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$0,9878 (Serie A)
	\$0,9878 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	18 de diciembre de 2020
Bolsa Santiago:	CFI-IAMAAE
	CFI-IAMABE
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones con y sin derecho a voto (“Acciones Clase A” y “Acciones Clase B”) como en títulos de deuda emitidos por sociedades extranjeras, las cuales, directa o indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras financiarán la adquisición y/o serán propietarias de las sociedades dueñas de los inmuebles ubicados en 100 Still Creek Lane, Athens, GA; 6516 Spalding Dr. & 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, GA, Estados Unidos de América.



PERFIL DE VENCIMIENTOS



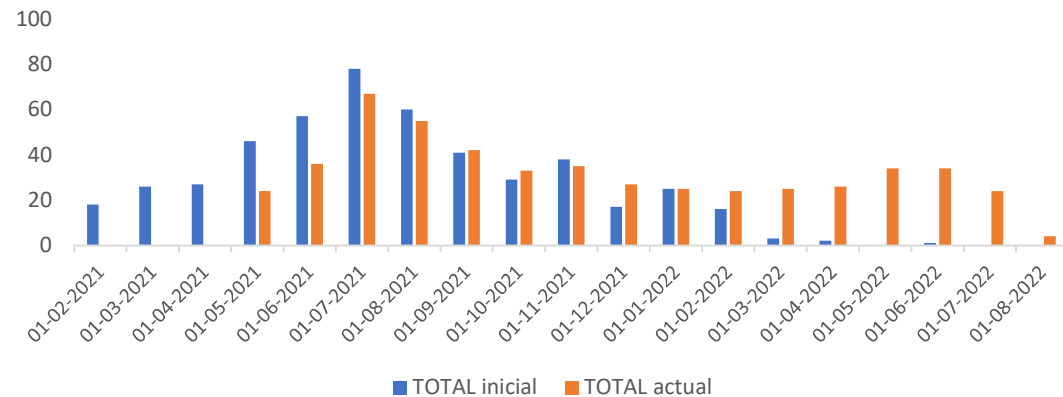
5,60 meses

promedio de contrato remanente al momento de la compra.

6,43 meses

promedio de contrato remanente actual.

Evolución Vencimientos Portfolio



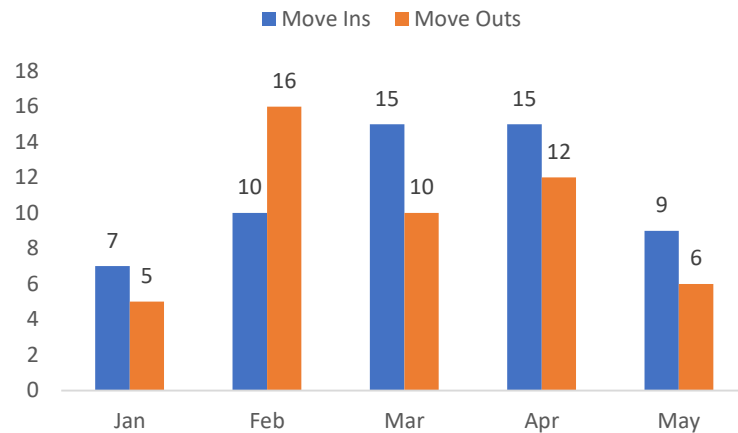
El principal desafío en cuanto a los vencimientos, corresponde a la renovación y relocalización de las unidades de Ascent Athens. Debido a que cerca del 60% de sus arrendatarios son estudiantes, los vencimientos de sus contratos se concentran principalmente en los meses de mayo a agosto, fecha en que inicia un nuevo año universitario.

La administradora, en conjunto con el socio local, ha tomado una posición muy proactiva y al cierre del período hemos logrado renovar y recolocar casi el 30% del total de unidades del portfolio que vencen hasta fines de agosto. A la fecha del presente informe, hemos logrado renovar y recolocar el 60% de dichas unidades.

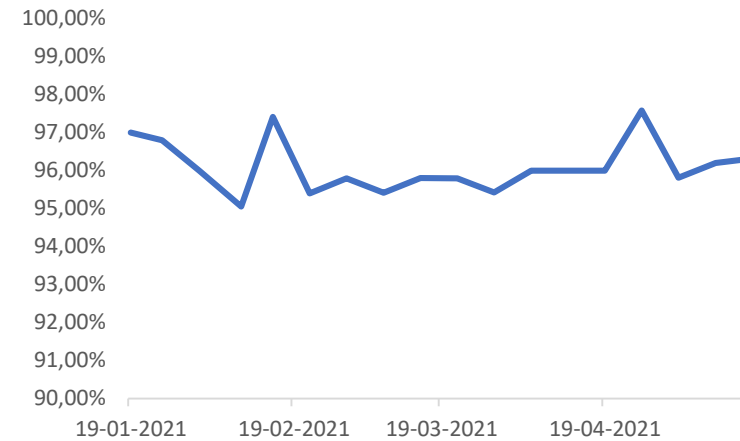


OCUPACIÓN Y ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Move In and Move Out Activity

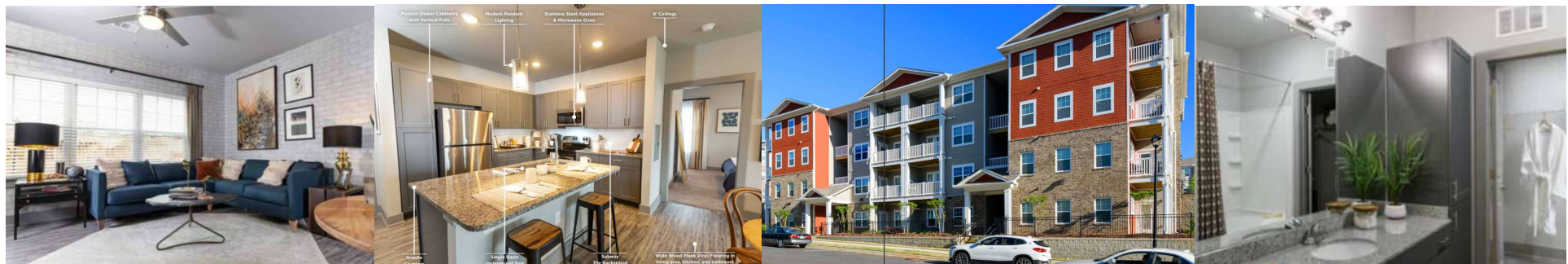


Ocupación Portfolio



Desde el momento de la compra, la ocupación promedio del portfolio se ha mantenido sobre el 95%, adicionalmente, en todos los meses, salvo el mes de febrero, la cantidad de unidades que se ocupan ha sido mayor a la cantidad de unidades que quedan vacantes.

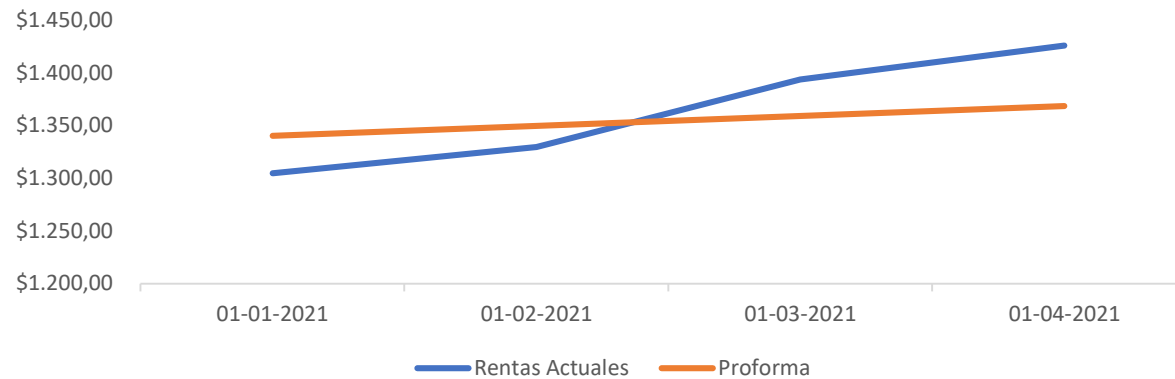
El objetivo es que la ocupación se mantenga siempre dentro del rango 92% - 96%, ya que esto nos permite lograr un aumento estable en las rentas de las 3 propiedades.





EVOLUCIÓN RENTAS

Evolución Rentas vs. Proforma



A partir de fines de febrero se observa un aumento en el nivel de rentas sobre lo considerado en la proforma. Al cierre del período estas estaban un 5% sobre las rentas observadas al momento de la compra de los activos y un 3% sobre lo considerado en la proforma. A la fecha del presente informe las rentas se encuentran un 8% sobre las rentas iniciales y un 4% sobre la proforma.

El aumento en las rentas se explica principalmente por la actividad observada en las propiedades Veranda Estates y Veranda Knolls, donde a pesar que aún no hemos comenzado con el plan de remodelación de las unidades, los nuevos contratos firmados ya incluyen parte del incremento esperado en las rentas.





PLAN REMODELACIÓN – VERANDAS



VERANDA ESTATES - ANTES



VERANDA ESTATES - DESPUÉS



VERANDA KNOLLS- ANTES



VERANDA KNOLLS- DESPUÉS

El plan de negocios considera la remodelación de las unidades de las propiedades Veranda Estates y Veranda Knolls junto con la recepción y áreas comunes de ambas propiedades. Al cierre del período se completó la remodelación de ambas recepciones y esperamos comenzar con los trabajos de las unidades en el corto plazo.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual	
	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre	0,9878	0,9878
B) Dividendos por cuota	-	-
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9878	0,9878
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9995	0,9995
Rentabilidad (C/D -1)	-1,17%	-1,17%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del ejercicio. Durante el periodo no se repartieron dividendos provisorios.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calculó dividiendo el patrimonio inicial del fondo por la cantidad de cuotas en ese mismo periodo.

D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad negativa para el primer trimestre de 2021 de un -1,17% para la serie A y de un -1,17% para la serie B, debido a los costos de estructuración iniciales del Fondo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	-	1.030	-1.030	-100,00%
Activo No Corriente	9.529	6.454	3.075	47,64%
Total Activo	9.529	7.484	2.045	27,32%
Pasivo Corriente	23	4	19	475,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9.506	7.480	2.026	27,09%
Total Pasivos y Patrimonio	9.529	7.484	2.045	27,32%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 100% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a que a fines del 2020 existían aportes que se mantenían en caja que no habían sido invertidos en las sociedades filiales del fondo.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario de los inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América adquirido con fecha 18 de diciembre de 2020. Adicionalmente este saldo considera el capital del pagaré que tiene el Fondo con su filial.

Al 31 de marzo de 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en las sociedades Reus Atlanta Portfolio Ventures LP, Reus Veranda Inc, Reus Athens Inc y Reus Atlanta LLC.

El Activo No Corriente aumentó en un 47,64% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 3.075. Lo anterior se debe a que al cierre del periodo del 2020 faltaban aún aportes por enterar en el Fondo y su posterior inversión de estos mismos.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 23 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a la Administradora y a proveedores como auditores y contadores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 27,09% equivalente a MMUSD 2.026 al cierre de marzo 2021 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe a los aportes de capital del Fondo que se enteraron durante el 2021 por MUSD 2.140, los cuales luego fueron invertidos en su filial y a una pérdida del ejercicio por MUSD 114.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.21 MUSD
Intereses y reajustes	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-
Utilidad (pérdida) devengada	-95
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-95
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-95
Comisión de administración	-15
Otros gastos de operación	-4
Total gastos de operaciones (-)	-19
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-114

- Los resultados del Fondo corresponden principalmente a la operación de sus filiales en las cuales mantiene participación. Adicionalmente, considera gastos operacionales y comisiones de administración.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde a las utilidades (o pérdidas) que pueden ser reconocidas por el fondo como devengadas y por los dividendos recibidos del fondo por parte de su sociedad filial.
- Al 31 de marzo de 2021 los resultados en inversiones muestran una pérdida por MUSD 95. Lo anterior se debe principalmente a la comisión de estructuración de inicio que se cobró en la subyacente del Fondo.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,24
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,5724
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0069
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) Patrimonio al cierre del periodo	%	-1,20
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) Activo al cierre del periodo	%	-1,20
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-1,17



ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los precios de los activos subyacentes y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Atlanta debido a su excelente conectividad, adicionalmente, las propiedades se encuentran en ubicaciones privilegiadas con excelente acceso a las principales carreteras, polos de oficinas y retail. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestro portfolio. Generalmente los contratos de arriendo son por períodos de 1 año aproximadamente, debido a que estos permiten a los arrendatarios dejar sus unidades al término de su contrato sin pagar ningún tipo de penalidad, nuestros ingresos podrían verse impactados producto de una caída en las rentas de mercado más rápido a que si los contratos fueran a largo plazo.

- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de multifamily, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentran nuestras propiedades, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras. Adicionalmente, nuestros arrendatarios también pueden considerar la alternativa de comprar un nuevo departamento.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Sin embargo, el Fondo no posee activos ni pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente al crédito otorgado a las sociedades propietarias, filiales del Fondo, al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa variable, sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa que no permite que esta supere un límite máximo establecido.

La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo. El LTV actual de la cartera del Fondo, es decir el total de deuda sobre el valor del activo, es de 68.6%.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante varios meses la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social para evitar la propagación del virus. Dichas medidas afectaron la actividad económica, el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios, y las preferencias de los arrendatarios respecto a sus decisiones de vivienda y trabajo.

Estas medidas pueden haber afectado las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Las rentas de arriendo y la ocupación de los activos inmobiliarios del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico del estado de Atlanta, GA y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendo no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las rentas de mercado previas al COVID-19

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros. La propagación del virus, junto con las acciones gubernamentales y las respuestas de los consumidores, podrían resultar en un aumento de los niveles de desempleo, y los arrendatarios que experimenten un deterioro de su situación financiera como resultado de la pandemia, podrían experimentar problemas en el pago de su renta.

Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación del COVID-19 permanecerán vigentes en el estado y ciudad donde se encuentran los activos inmobiliarios del Fondo, a finales del año 2020 comenzó el proceso de vacunación, llegando a más de 2,5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos.

Dado lo anterior, en los últimos meses las medidas de restricción impuestas en Estados Unidos de América se han ido flexibilizando, permitiendo que progresivamente los mercados comiencen a operar con normalidad. Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 2019 la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses del año 2020, llegando a un máximo de un 14,7% en abril 2020. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 6% a marzo 2021.

Sin embargo, aún no es posible determinar el efecto que esta pandemia tendrá en la industria inmobiliaria en general. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleadores, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, aumentos significativos en el costo de materiales, e incluso en algunos casos sean suspendidas por el momento, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 16 de abril de 2021 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 22 de abril de 2021, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2021, por la cantidad total de USD \$83.026,25 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD \$70.085,75 equivalentes a USD \$0,008627 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD \$12.940,5 equivalentes a USD \$0,008627 por cuota del Fondo.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el 22 de abril de 2021, se aprobó la cuenta anual correspondiente al ejercicio 2020, se eligieron los miembros del comité de vigilancia, se aprobó el presupuesto de gastos, se designó a la empresa de auditoría externa, entre otros temas.

Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo en la cual se aprobó la creación de una nueva serie de cuotas, se aprobaron las modificaciones al Título II Política de Inversión y Diversificación; Título VI Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos; Título VII Aportes y Valorización de Cuotas y agregar un Anexo B al Reglamento Interno del Fondo; y adoptar los demás acuerdos necesarios para implementar las decisiones de la asamblea.

Efectos COVID-19

Con respecto a la pandemia de Covid-19 que ha afectado a la economía de manera global, la Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

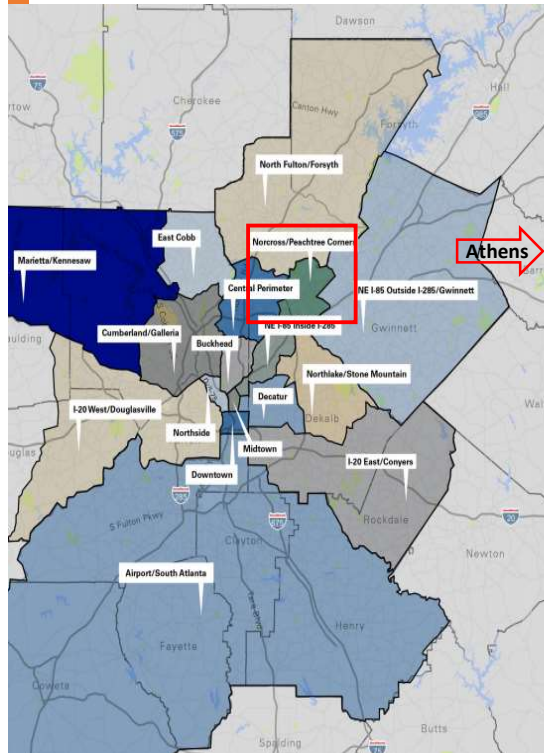
INFORMACIÓN DE MERCADO





ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



\$ 1.034 Clarke County
 \$ 1.164 Sandy Springs
 \$ 1.339 Atlanta MSA

339.172 UNITS/
 11.500 UNITS

3,06% Clarke County
 4,12% Sandy Springs
 4,46% Atlanta MSA

Rentas Multifamily

**Inventario / Nueva Construcción
 Atlanta MSA**

Vacancia

4,5% /
 6,0%

1.900 UNITS Entregadas
 900 UNITS Absorción

Atlanta se ha convertido en uno de los mercados más demandados dentro de USA para personas que han emigrado desde las principales áreas metropolitanas.

**Tasa de Desempleo
 Mercado / País**

**Entregas vs. Absorción Neta
 Atlanta MSA**

Información Adicional

Peachtree Corners & Athens

Peachtree Corners y Athens son parte del mercado de Sandy Springs – Rosewell y Clarke County respectivamente, los que a su vez son parte del mercado de Atlanta, Georgia.

La posición estratégica de Atlanta tanto para el sector industrial como para las empresas del sector tecnológico han permitido una pronta recuperación de la tasa de empleo del sector, con varias industrias ya casi completamente recuperadas respecto a su posición previa a la crisis.

La migración proveniente desde áreas metropolitanas de mercados del medioeste y noreste de Estados Unidos redujeron la vacancia considerablemente, si bien se espera que durante el año el inventario aumente en un 2,2% respecto al año anterior, se proyecta una reducción en la tasa de vacancia de 30 bps respecto al mismo año. Adicionalmente, se espera un aumento en las rentas de 3,8%, 150 bps sobre lo observado en 2020.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Marcus & Millichap (Multifamily Atlanta Metro Area 1Q 2021) / Axiometrics