



Atlanta Multifamily
Análisis Razonado – Q4.2021





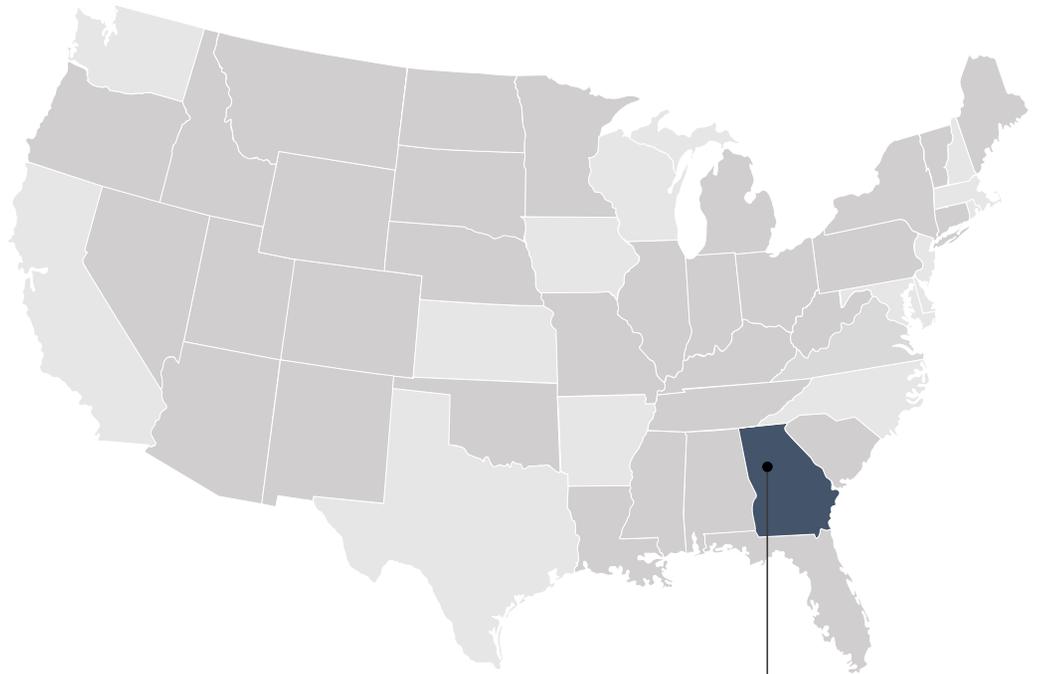
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Atlanta Multifamily tiene como objeto de inversión, a través de sus sociedades filiales, la adquisición de los bienes raíces Ascent Athens, Veranda Estates y Veranda Knolls ubicados en las ciudades de Athens y Peachtree Corners, Atlanta, GA respectivamente, con el objetivo de generar flujos de renta de largo plazo para sus aportantes y apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traduzcan en mayores rentabilidades en el valor cuota del mismo.

El Fondo invierte en sus filiales vía capital y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera los inmuebles 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 los dividendos distribuidos por las sociedades dueñas de los inmuebles, los que a su vez provienen tanto del flujo de los contratos de arriendos como de eventuales ventas, después de gastos operacionales, financieros e impuestos locales.

Al cierre del período el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales tres propiedades residenciales, ubicadas en Atlanta y Athens, Georgia, Estados Unidos de América.



ASCENT ATHENS
100 Still Creek Lane
Athens, GA



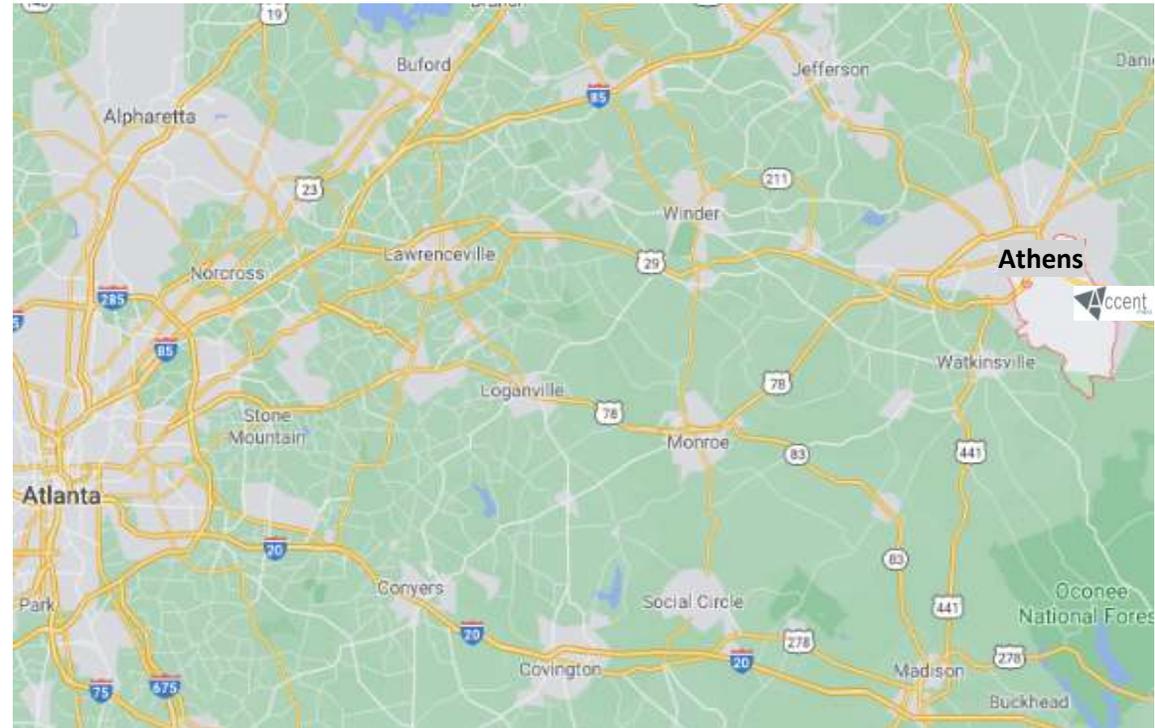
VERANDA ESTATES & VERANDA KNOLLS
6516 Spalding Dr. & 100 Ivey Park Lane
Peachtree Corners, GA



Ascent Athens - UBICACIÓN



Ascent Athens
Athens, GA



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Multifamily Class A
Unidades	200
Superficie	193.205 SF
Ocup. Compra	90%
Ocup. Actual	95%
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.

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.

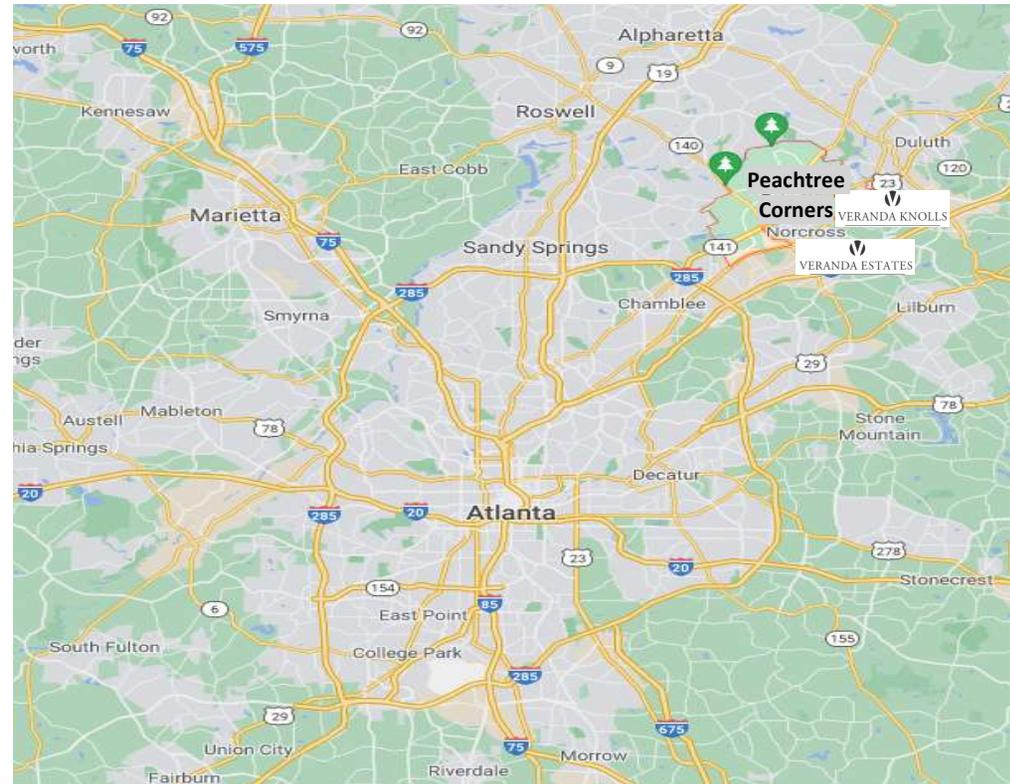


Veranda Knolls & Estates – UBICACIÓN



Veranda Estates
Peachtree Corners, GA

Veranda Knolls
Peachtree Corners, GA



	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%	99%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	

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.



RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Luego de la compra de los edificios en diciembre 2020, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo. Al cierre del periodo la inversión indirecta del fondo en activos inmobiliarios bajo administración es por USD 118,5 MM de acuerdo a la última tasación realizada por terceros independientes.

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 llevar las rentas de ambos activos a niveles de comparables de mercado ya remodelados. En el caso de Ascent Athens, consiste en mejorar la administración del activo junto con aprovechar el aumento en las rentas de mercado a medida que los actuales contratos vayan venciendo y se vayan renovando los contratos o generando nuevos.

Al cierre del año 2021 hemos logrado mantener los niveles de ocupación en torno a un promedio de 96% alcanzando rentas un 19% sobre las rentas de mercado iniciales y un 9% sobre la proforma.

Respecto al plan de capital en las propiedades de Verandas, seguimos trabajando en la remodelación del interior de las unidades en Veranda Knolls y ya terminamos la pintura exterior de la propiedad. En el caso de Veranda Estates, esperamos comenzar con el interior de las unidades durante el año 2022 y ya iniciamos con la pintura exterior de la propiedad.

Acumulado durante el año 2021, el Fondo mostró una rentabilidad de un 47,09% para la serie A y un 47,63% de la serie B, debido principalmente a la tasación de los activos inmobiliarios que se realizó en el último trimestre del 2021.

Portfolio Manager:	Nicolás Parot
Valor Cuota Actual:	USD \$1,4702(Serie A) \$1,4755 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	18 de diciembre de 2020
Bolsa Santiago:	CFI-IAMAAE CFI-IAMABE
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

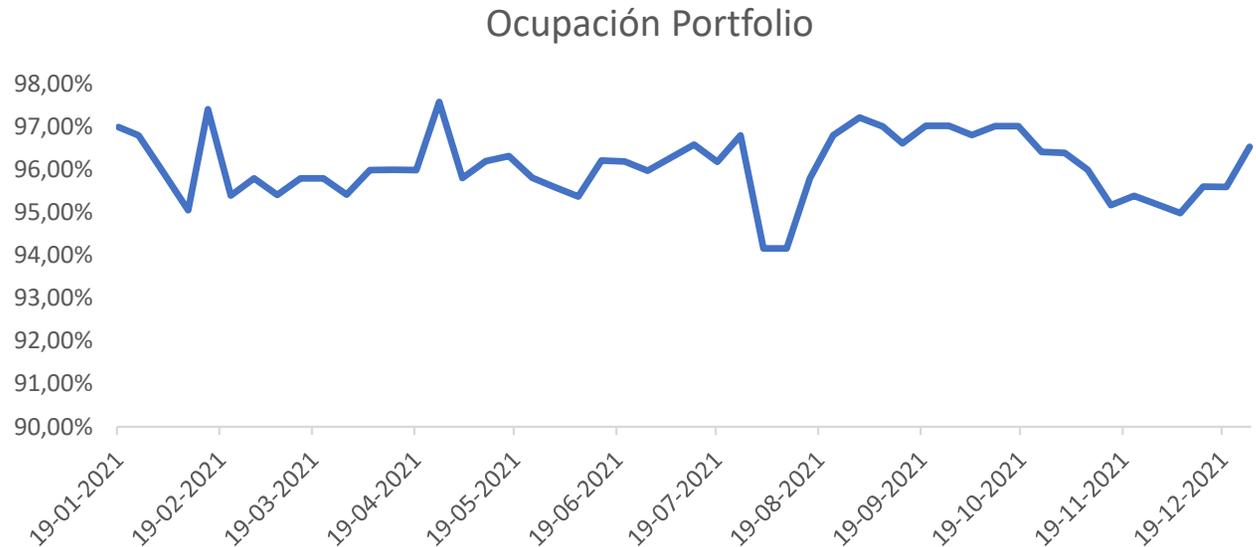
El objetivo principal del Fondo es la inversión tanto en acciones con y sin derecho a voto ("Acciones Clase A" y "Acciones Clase B") como en derechos de participación emitidos por sociedades extranjeras, las cuales, directa o indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras financiarán la adquisición y/o serán propietarias de las sociedades dueñas de los inmuebles ubicados en 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos ("Veranda Knolls"), 6516 Spalding Drive, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos ("Veranda Estates"); y 100 Still Creek Lane, Athens, Georgia, Estados Unidos ("Accent Athens")

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)





OCUPACIÓN PORTFOLIO



El principal desafío en cuanto a los vencimientos, correspondía a la renovación y reubicación de las unidades de Ascent Athens, debido a que cerca del 60% de sus arrendatarios son estudiantes y los vencimientos de sus contratos se concentraban principalmente en los meses de mayo a agosto, fecha en que iniciaba un nuevo año universitario.

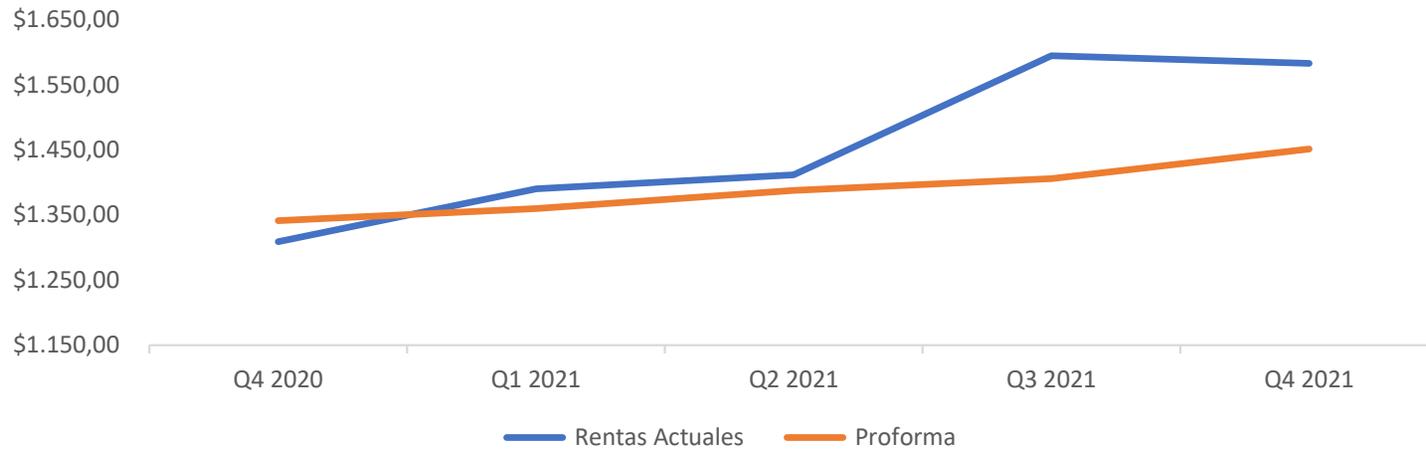
La administradora, en conjunto con el socio local, tomó una posición muy proactiva y al cierre del período logramos renovar y reubicar la totalidad de las unidades del portfolio que vencían manteniendo la ocupación en niveles del 96%.

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.



RENTAS DE ARRIENDOS PORTFOLIO

Evolución Rentas vs. Proforma



Respecto a las rentas, a partir de fines de febrero se observa un aumento sostenido en el nivel de rentas sobre lo considerado en la proforma. Actualmente las rentas están un 19% sobre las rentas observadas al momento de la compra de los activos y un 9% sobre lo considerado en la proforma. El aumento en las rentas se explica principalmente por las renovaciones y nuevos contratos de la mayoría de las unidades de Ascent, propiedad que contaba con rentas bajo mercado debido a que luego de su construcción el dueño anterior estabilizó la ocupación del activo rápidamente y en medio de la pandemia, sacrificando el precio de arriendo de los contratos pactados y por otro lado a la actividad de arriendos de Veranda Knolls, propiedad que luego de las remodelaciones ejecutadas ha alcanzado rentas superiores al nivel de los comparables de mercado ya remodelados.





PLAN REMODELACIÓN



VERANDA KNOLLS - ANTES



VERANDA KNOLLS - DESPUÉS

Durante el año 2021 se iniciaron las remodelaciones tanto de los interiores como de los exteriores de las Verandas. En las tres propiedades del portfolio se realizaron inversiones en los jardines y se incorporaron lockers de Amazon. En cuanto a Veranda Estates se inició la pintura de la fachada y se remodelaron los jardines, el club house, el gimnasio y otras áreas comunes, esperamos iniciar durante el año 2022 con los trabajos en los interiores. En Veranda Knolls se pintó la fachada y se iniciaron las remodelaciones de los interiores (se terminó de cambiar las cubiertas de granito de las cocinas y de los baños, se cambiaron los electrodomésticos por acero inoxidable, se cambiaron los muebles de las cocinas, se incorporaron lavadoras y secadoras de ropa, entre otros) y adicionalmente se remodelaron los jardines exteriores y el gimnasio.

La remodelación de las unidades ha sido muy bien recibida por los arrendatarios de ambas propiedades, logrando rentas un 19% mayores a las iniciales. En Veranda Knolls todas las unidades se encuentran al menos parcialmente renovadas.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO

An aerial photograph of a modern residential development. The complex features several multi-story apartment buildings with a mix of brick, stone, and light-colored siding. A central building with a prominent red gable roof and large glass windows is visible. The parking lot is filled with various cars, and there are landscaped areas with young trees and grass. The background shows a dense forest of green trees under a clear blue sky.



RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)	
	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (al 31-12-2021)	1,4073	1,4125
B) Dividendos por cuota	0,0629	0,0630
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,4702	1,4755
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9995	0,9995
Rentabilidad (C/D -1)	47,09%	47,63%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas al cierre del mismo. El valor patrimonial del Fondo incluye el mayor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2021.

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 periodo.

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 positiva acumulada para el año 2021 de un 47,09% para la serie A y de un 47,63% para la serie B, debido al aumento en la tasación de los activos inmobiliarios.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	6	1.030	-1.024	-99,42%
Activo No Corriente	13.554	6.454	7.100	110,01%
Total Activo	13.560	7.484	6.076	81,19%
Pasivo Corriente	8	4	4,000	100,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	13.552	7.480	6.072	81,18%
Total Pasivos y Patrimonio	13.560	7.484	6.076	81,19%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 99,42% 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 adquiridos con fecha 18 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en las sociedades Reus Atlanta Portfolio Ventures LP por MUSD 8.076, Reus Veranda Inc por MUSD 3.063, Reus Athens Inc por MUSD 2.408 y Reus Atlanta LLC por MUSD 7.

El Activo No Corriente aumentó en un 110,01% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 7.100. Lo anterior se debe principalmente la tasación de los activos inmobiliarios que a nivel del Fondo generó un aumento por MUSD 5.212 y a que se realizaron inversiones en activos durante el 2021 por MUSD 3.170 (MUSD 1.030 que se encontraban en caja al cierre de diciembre del 2020 y MUSD 2.140 de aportes de capital realizados en enero 2021). La diferencia por MUSD -1.282 se debe principalmente a la provisión de impuestos que se contabilizó a fin de año en la filial del Fondo dado el aumento en la tasación.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 8 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 81,18% equivalente a MMUSD 6.072 al cierre de diciembre 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, a una utilidad del ejercicio por MUSD 4.538 y al reparto de dividendos por MUSD 606.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	
Dividendos percibidos por el Fondo	682	-	682	
Utilidad (pérdida) devengada	3.930	0	3.930	
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	4.612	0	4.612	
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	4.612	0	4.612	
Comisión de administración	-57	-2	-55	2750,0%
Otros gastos de operación	-17	-2	-15	750,0%
Total gastos de operaciones (-)	-74	-4	-70	1750,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	4.538	-4	4.542	

- 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 por una parte por los dividendos recibidos del Fondo por su sociedad filial que durante el periodo alcanzaron los MUSD 682 y por la utilidad devengada de la inversión del Fondo en sus filiales que durante el 2021 alcanzó los MUSD 3.930 dado principalmente por el efecto de la tasación.
- Las comisiones de administración alcanzaron MUSD 57 y los gastos de operación fueron MUSD 17 durante el periodo 2021. Los aumentos en estas partidas con respecto al 2020 se debe a que el Fondo comenzó a operar el 18 de diciembre de ese mismo año.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,06	0,05
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,75	258
Valor Libro Cuota	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas	USD	1,4081	0,9995
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,4715	-0,0005
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0201	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	1,43	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	33,49	-0,05
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	33,47	-0,05
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	47,09	-0,05



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. 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 contratado por las sociedades propietarias, filiales del Fondo, al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgado 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 y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, esta situación 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. Lo anterior produjo un shock económico y cambió el funcionamiento de las empresas, lo que afectó las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Sin embargo, desde fines del año 2020 se observó un cambio de tendencia producido en gran parte por el comienzo del proceso de vacunación en Estados Unidos de América, llegando a más de 208 millones de personas con el esquema de vacunación completo al cierre del 2021, lo que corresponde a casi el 63% de la población. Dado lo anterior, durante el año 2021 se comenzaron a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que permitió poco a poco volver a los niveles normales de movilización previos a la pandemia y que los mercados y la economía comenzaran su recuperación.

Lo anterior se vio reflejado en el crecimiento económico de Estados Unidos de América. Luego de una contracción del PIB en 2020 de un 3,5%, la economía presentó un crecimiento positivo en 2021 de un 5,7% y se espera un crecimiento para el año 2022 de un 3,5% de acuerdo a las cifras de la FED. Adicionalmente, se han visto afectados los niveles de desempleo de la nación, ya que luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020, la tasa ha ido disminuyendo sostenidamente a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, alcanzando un 3,9% en diciembre de 2021.

En cuanto a los efectos a largo plazo de la pandemia COVID-19, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro la magnitud que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, en la medida que las restricciones se han ido terminando, algunas compañías han adoptado una política laboral flexible, que combina el teletrabajo con el uso de oficinas. Por otro lado, algunas empresas han reconfigurado sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada uno de ellos. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2022, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., procedió a constituir Póliza de Seguro de Garantía a favor del Fondo, dando así cumplimiento a los Artículos 12,13 y 14 de la Ley Nº20.712. El detalle es el siguiente:

Naturaleza	Nº	Fecha de Vencimiento	Emisor	Beneficiarios Aportantes de	Representante de los Beneficiarios	Monto UF
Póliza de seguro	7042804	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Atlanta	Banco Bice	10.000

Con fecha 20 de enero de 2022 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de enero de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 182.608,16 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 154.039,16, equivale a USD 0,018961 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 28.569,00, equivale a USD 0,019046 por cuota.

En relación con la crisis derivada de la guerra entre Ucrania y Rusia, el Fondo no posee ningún activo que esté expuesto directa o indirectamente o que se vean afectados por instrumentos emitidos por entidades de Rusia o Ucrania.

A pesar de lo anterior, vemos un escenario de presión inflacionaria y que es posible que en el corto o mediano plazo se vea un aumento en las tasas variables de los créditos hipotecarios tomados por los activos inmobiliarios en los cuales invierte indirectamente el Fondo, encareciendo la operación. Para mitigar lo anterior, las propiedades tienen un seguro de tasa que se puede ejecutar para aplicar la tasa máxima contemplada en la póliza de seguro, lo cual hasta el minuto no ha sido necesario.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2022 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.

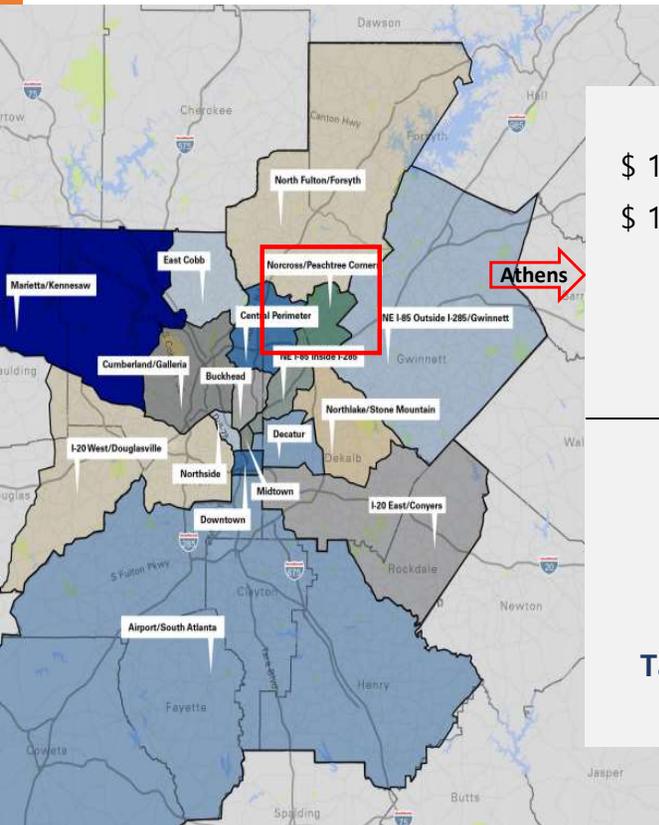


INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



<p>\$ 1.590 Sandy Springs \$ 1.131 Athens Clark</p> <p>Rentas Multifamily</p>	<p>355.473 Units Sandy Springs 5.538 Units Athens Clark</p> <p>Inventario</p>	<p>97,14% Sandy Springs 98,83% Athens Clark</p> <p>Ocupación Total</p>
<p>3,9%</p> <p>Tasa Desempleo Nacional</p>	<p>4% Sandy Springs -1,5% Athens Clark</p> <p>Effective Rent Growth</p>	<p>Atlanta presenta una gran afluencia de adultos jóvenes, de entre 20 a 34 años, segmento de gran interés para el mercado Multifamily, y que el último año, ha crecido un 1,5% entregando buenas perspectivas para la demanda y ocupación de este tipo de activos.</p>

Peachtree Corners & Athens

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

Atlanta presenta excelentes condiciones que mejoran las perspectivas para el mercado de arriendo.

El mercado de Sandy Spring, donde se encuentran las propiedades de Veranda Knolls y Estates tuvieron un crecimiento en las rentas de un 4% alcanzando los \$1.590 por unidad. La ocupación para este mercado ha mantenido sus altos números, siendo de 97% para el Q4 2021.

En cuanto a Athens Clark, submercado donde se encuentra Ascent Athens, a pesar de haber contado con una contracción de un 1,5% en las rentas de mercado la ocupación sigue siendo optima, alcanzando un 98.83% para el Q4 2021.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Axiometrics