



Atlanta Multifamily Análisis Razonado— Q2.2021





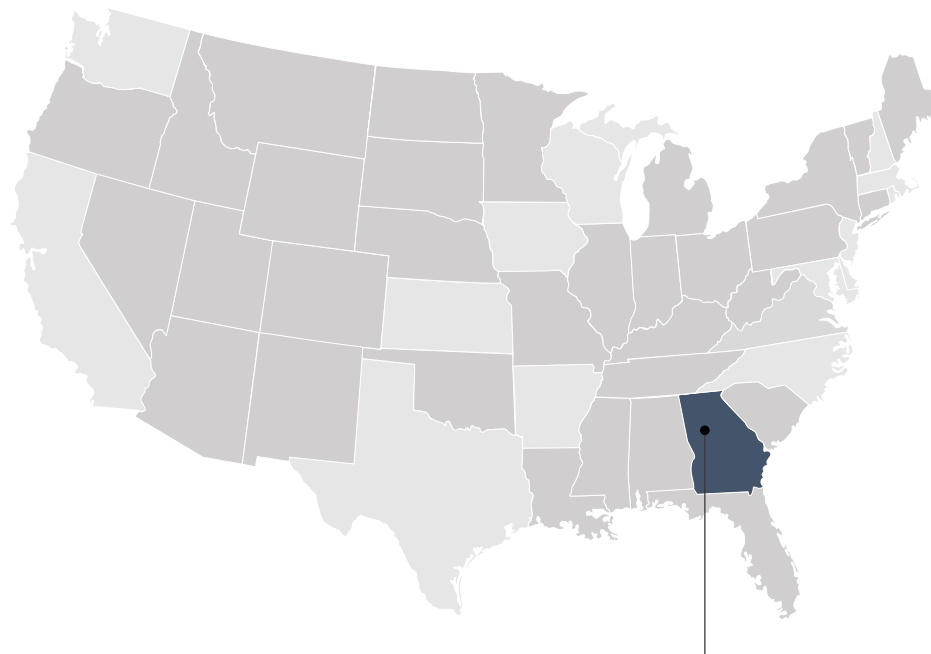
RESUMEN EJECUTIVO

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 cierre del período 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

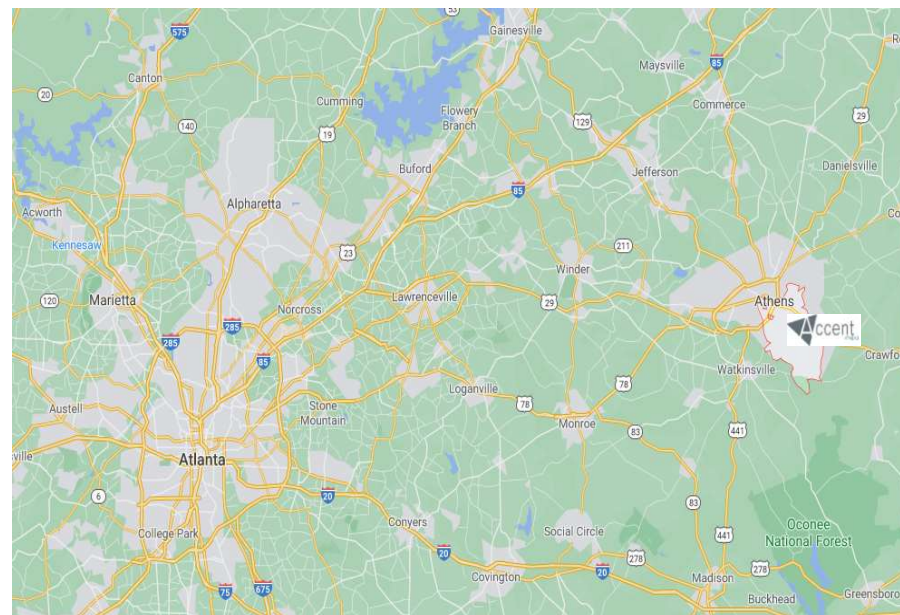


UBICACIÓN



Ascent Athens
Athens, GA

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Multifamily Class A
Unidades	200
Superficie	193,205 SF
Ocup. Compra	90%
Ocup. Actual	92.5%
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.



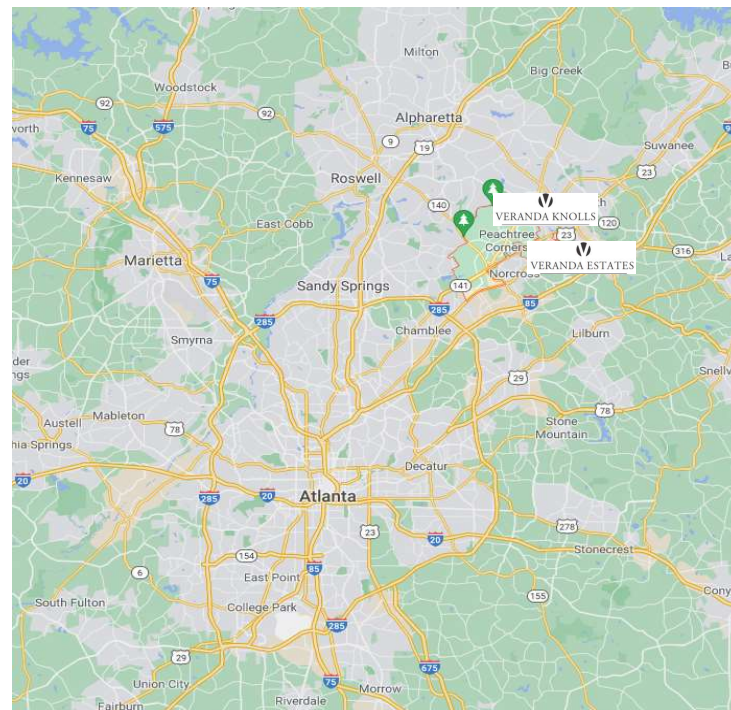
UBICACIÓN



Veranda Estates
Peachtree Corners, GA

Veranda Knolls
Peachtree Corners, GA

	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	98%	98.6%
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 del edificio en diciembre 2020, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 9,62 MM de capital invertido y , en conjunto con otros vehículos, 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.

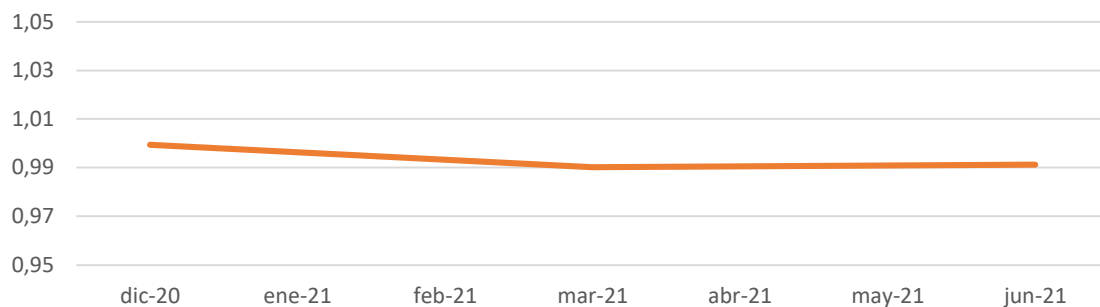
A junio 2021 hemos logrado mantener los niveles de ocupación sobre un promedio de 95% alcanzando rentas un 7% sobre las rentas de mercado iniciales y un 2% sobre la proforma.

Respecto al plan de capital en las propiedades de Verandas, durante el trimestre iniciamos la remodelación del interior de las unidades en Veranda Knolls junto con la pintura del exterior de la propiedad. En el caso de Veranda Estates, iniciamos el proyecto de pintura exterior y esperamos comenzar con el interior de las unidades durante las próximas semanas.

A pesar de la contingencia que se vive se ha logrado un alto grado de cumplimiento, con solo un 1% de morosidad, lo que está en concordancia con las métricas normales del mercado.

Durante el primer semestre de 2021, el Fondo mostró una rentabilidad negativa de un -0,83% para la serie A y un -0,70% de la serie B. Esto se debe principalmente al costo de estructuración inicial.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$0,9826(Serie A)
Valor Cuota Inicial:	USD \$0,9839 (Serie B)
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	18 de diciembre de 2020
Bolsa Santiago:	CFI-IAMAAE
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



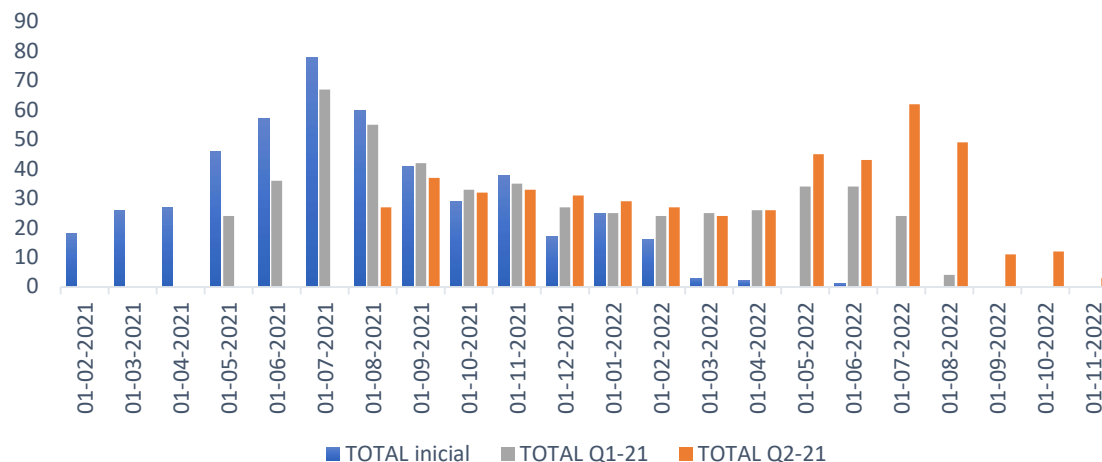
5,60 meses

promedio de contrato remanente
al momento de la compra.

6,96 meses

promedio de contrato remanente
actual.

Evolución Vencimientos Portfolio



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

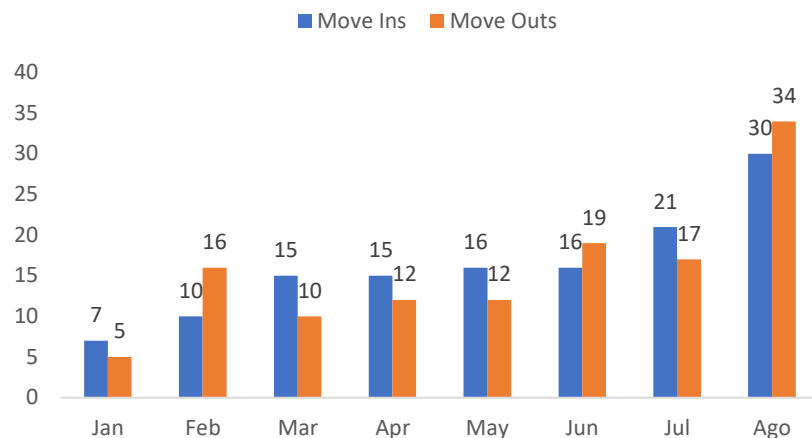
La administradora, en conjunto con el socio local, ha tomado una posición muy proactiva y al cierre del período hemos logrado renovar y recolocar más del 80% del total de unidades del portfolio que vencen hasta fines de agosto y casi un 60% de las unidades que vencen hasta diciembre.

A la fecha del presente informe, hemos logrado renovar y recolocar la totalidad de las unidades que vencían hasta fines de agosto y más del 75% de las unidades que vencen hasta diciembre de 2021.

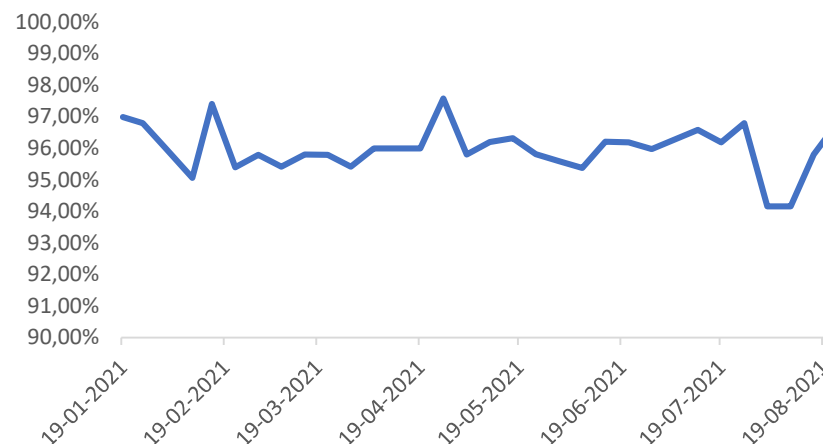


OCUPACIÓN Y ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Move In and Move Out Activity

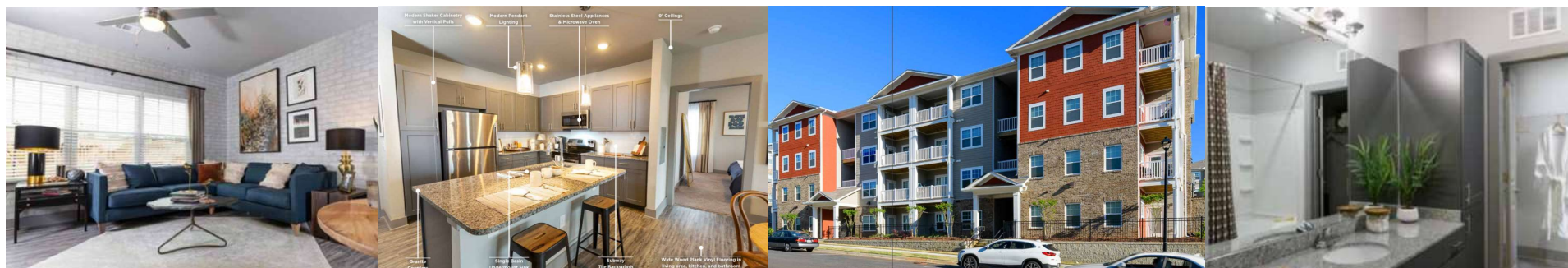


Ocupación Portfolio



Desde el momento de la compra, la ocupación promedio del portfolio se ha mantenido alrededor del 95%, adicionalmente, el total de unidades que se ocupan ha sido mayor a la cantidad de unidades que quedan vacantes. Debido a que la mayoría de los vencimientos se concentra en el mes de Agosto, esperamos ver una tendencia al alza en la cantidad de unidades que se ocupan ("Move Ins") durante las próximas semanas.

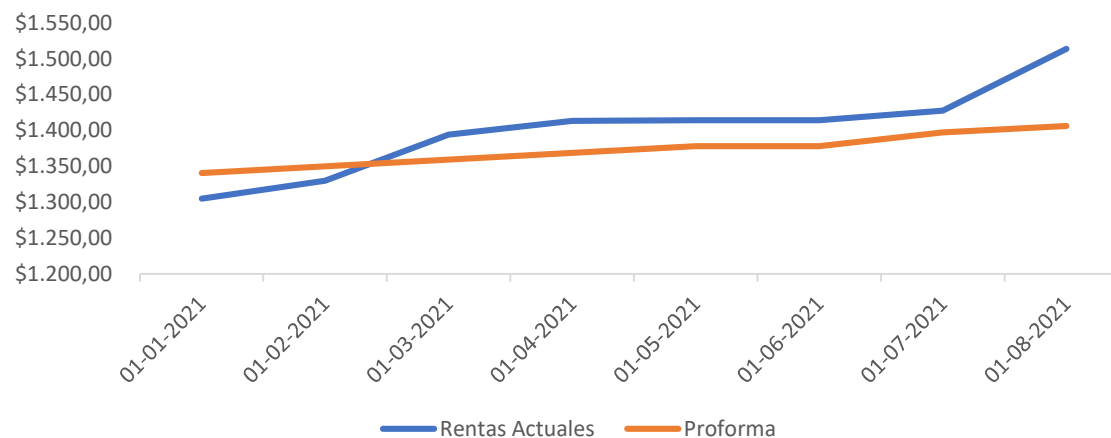
El objetivo es que la ocupación se mantenga siempre dentro del rango 92% - 96%, ya que esto nos permite lograr un aumento estable en las rentas de las 3 propiedades.





EVOLUCIÓN RENTAS

Evolución Rentas vs. Proforma



A partir de fines de febrero se observa un aumento sostenido en el nivel de rentas sobre lo considerado en la proforma. Al cierre del período éstas estaban un 7% sobre las rentas observadas al momento de la compra de los activos y un 2% sobre lo considerado en la proforma. A la fecha del presente informe las rentas se encuentran un 14% sobre las rentas iniciales y un 8% aprox. sobre la proforma.

El aumento en las rentas se explica por un lado por las renovaciones y nuevos contratos de la mayoría de las unidades de Ascent a rentas un 13% aprox. sobre la proforma. Adicionalmente, la actividad observada en las propiedades Veranda Estates y Veranda Knolls fue a rentas en promedio un 5% sobre la proforma.

En Veranda Knolls, durante el periodo comenzamos el plan de remodelación interior de las unidades con el cambio de las cubiertas de las cocinas y baños, si bien el aumento en las rentas se observaba desde principios de año, a la fecha hemos comprobado el apetito por este tipo de activo observando un aumento de al menos \$50 por mes por unidad debido a este concepto. Una vez terminadas las unidades en Veranda Knolls continuaremos con las de Veranda Estates. Por último, esperamos continuar observando un aumento en las rentas en la medida que avanzamos con el cambio de los electrodomésticos y los pisos de las unidades.





PLAN REMODELACIÓN EXTERIOR – VERANDA KNOLLS



VERANDA KNOLLS - ANTES



VERANDA KNOLLS - DESPUÉS

Durante el segundo trimestre terminamos la pintura exterior en la propiedad Veranda Knolls e iniciamos con este proyecto en Veranda Estates. Originalmente el exterior de la propiedad estaba pintado en tonos amarillo y celeste pasteles y se eligió un tono gris que le entrega un formato más uniforme junto con un look más moderno a los activos.



PLAN REMODELACIÓN INTERIOR – VERANDA KNOLLS



VERANDA KNOLLS - ANTES



VERANDA KNOLLS - DESPUÉS

Durante el segundo trimestre iniciamos la remodelación del interior de las unidades de Veranda Knolls con el cambio de las cubiertas de baños y cocina a granito. Actualmente tenemos el 82% de las unidades remodeladas y esperamos iniciar con los trabajos en Veranda Estates a principios de septiembre.

La remodelación de las unidades ha sido muy bien recibida por los arrendatarios de ambas propiedades, logrando una tasa de retención de arrendatarios de casi 70% a la fecha, valor muy superior al 50% considerado en la proforma.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual	
	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre	0,9826	0,9839
B) Dividendos por cuota	0,0086	0,0086
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9912	0,9925
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9995	0,9995
Rentabilidad (C/D -1)	-0,83%	-0,70%

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 semestre de 2021 de un -0,83% para la serie A y de un -0,70% para la serie B, debido a los costos de estructuración iniciales del Fondo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	2	1.030	-1.028	-99,81%
Activo No Corriente	9.461	6.454	3.007	46,59%
Total Activo	9.463	7.484	1.979	26,44%
Pasivo Corriente	4	4	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9.459	7.480	1.979	26,46%
Total Pasivos y Patrimonio	9.463	7.484	1.979	26,44%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 99,81% 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 30 de junio 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 46,59% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 3.007. Lo anterior se debe a que se hicieron inversiones en activos durante el 2021.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 26,46% equivalente a MMUSD 1.979 al cierre de junio 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, al reparto de dividendos por MUSD 83 y a una pérdida del ejercicio por MUSD 78.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.21 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	123
Utilidad (pérdida) devengada	-163
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-40
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-40
Comisión de administración	-30
Otros gastos de operación	-8
Total gastos de operaciones (-)	-38
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-78

- 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 30 de junio de 2021 los resultados en inversiones muestran una pérdida por MUSD 78. 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	30.06.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04
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	0,50
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	0,50
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,5695
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0047
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0086
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	1,51
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) Patrimonio al cierre del periodo	%	-0,82
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) Activo al cierre del periodo	%	-0,82
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-0,83



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 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 168.7 millones de personas con su esquema de vacunación completo en Estados Unidos al cierre del Q2, lo que corresponde al 51% de la población.

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 5,9% al cierre de junio de 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 20 de julio de 2021 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de julio de 2021, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2021, por la cantidad total de USD \$110.419,4 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD \$93.190,4 equivalentes a USD \$0,011471 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD \$17.229 equivalentes a USD \$0,011486 por cuota del Fondo.

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

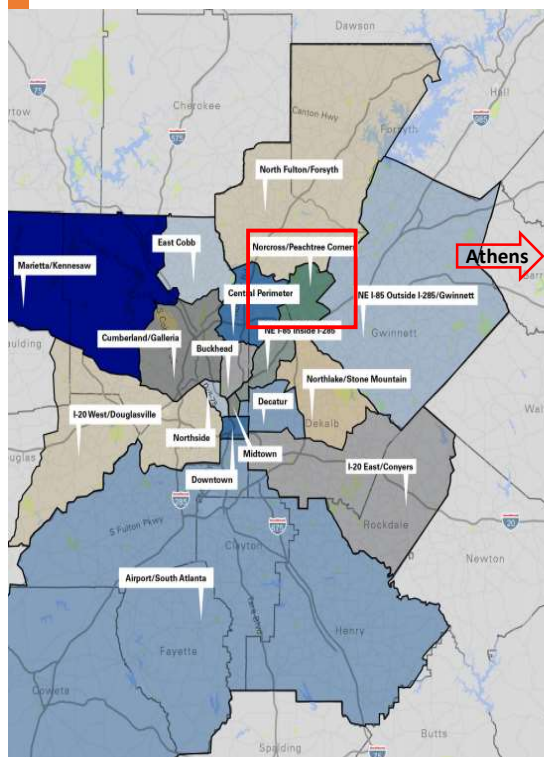
INFORMACIÓN DE MERCADO





ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



\$ 1.411 Sandy Springs
\$ 1.400 Atlanta MSA

Rentas Multifamily

339.172 UNITS/
16.861 UNITS

Inventario / Nueva Construcción Atlanta MSA

3,70% Sandy Springs
3,90% Atlanta MSA

Vacancia

4,5% /
5,9%

Tasa de Desempleo Mercado / País

8.016 UNITS Entregadas YTD
7.178 UNITS Absorción YTD

Entregas vs. Absorción Neta Atlanta MSA

Atlanta continua beneficiándose de la migración de población entre 20-34 años, los que son atraídos por puestos de trabajo en empresas locales y del sector tecnológico que se encuentran bajo un plan de expansión en la ciudad.

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 creación de nuevos puestos de empleo por parte de la industria hotelera y de empresas del sector tecnológico como Airbnb, Apple y Microsoft han colaborado a la resiliencia de la economía de la ciudad de Atlanta, la que al cierre del período logró recuperar el 96% de los empleos previo a la crisis originada por el COVID-19.

Las proyecciones de absorción consideran que esta será mayor a la nueva construcción en al menos 8.000 unidades, este déficit de inventario favorece la caída en la tasa de vacancia en 170 bps respecto al trimestre anterior y respalda la proyección de aumento en las rentas de 4.1% para diciembre de 2021.

En lo que va del año se registra un total de \$1.9Bn en ventas de activos, concentrados en 29 transacciones a un CAP promedio del 4.4%.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Berkadia Mid Year 2021 Institutional Report Atlanta / Axiometrics