



REAL HOUSE  
PARTNERS

# Oportunidad de inversión en Atlanta

## 1 CONSTRUIR UN COMPLEJO MULTIFAMILIAR DE APARTAMENTOS PARA LA RENTA A UN COSTO 30% MENOR AL PRECIO DE PROPIEDADES COMPARABLES

El precio de construcción por unidad logrado es sustancialmente más económico a los costos constructivos promedio del mercado

## 2 ALQUILAR LAS UNIDADES DEL COMPLEJO GENERANDO RENTA PARA EL INVERSOR

El complejo de apartamentos se construye en fases, alquilando las unidades secuencialmente hasta alcanzar la estabilización operativa del inmueble

## 3 VENDER EL PROYECTO PARA CAPITALIZAR LA GANANCIA ENTRE EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y EL PRECIO DE VENTA

Una vez estabilizada la operación se analiza el momento óptimo de venta que maximice el retorno para el inversor

12-15%  
TIRANUAL

3-5 años  
PLAZO

50-60%  
RETORNO TOTAL

8%  
RENTA ESTABILIZADA



### PREGUNTAS FRECUENTES

#### ¿Qué tipo de proyecto se desarrollará?

Se desarrollará un complejo multifamiliar de apartamentos para la renta de 350 unidades. El edificio y todas sus unidades serán administradas en bloque de manera centralizada. Este nuevo proyecto se encuentra cerca de varios proyectos exitosos de PointOne que se vendieron a algunos de los operadores de apartamentos y REIT más grandes de EE.UU.

#### ¿Que es un complejo multifamiliar?

Son edificios de apartamentos para renta administrados de manera centralizada y profesional.

#### ¿Donde queda ubicado el proyecto?

El proyecto se encuentra en el municipio de Gwinnet, una de las 10 áreas metropolitanas más grandes de el Sudeste de EE.UU. En el área cercana al proyecto existen más de 450 mil puestos de trabajo y un ingreso promedio por hogar 30% superior al promedio del país.

#### ¿Por qué es un buen momento para construir viviendas multifamiliares en EE.UU?

La rampante suba de tasas de interés generó una caída del 84% en el inicio de nuevos proyectos de construcción de viviendas multifamiliares. Se espera entonces que la oferta de nuevas unidades disminuya drásticamente a partir de 2026, mientras la demanda de viviendas de alquiler seguirá siendo muy fuerte. Esto se combinará con el reingreso de inversores institucionales que ejercerán presión sobre los precios de los activos multifamiliares, brindando una interesante oportunidad de venta.

#### ¿Quién administrará los proyectos?

PointOne será el sponsor del proyecto. PointOne posee vasta experiencia en el sector, habiendo administrado más de 2 Billones de USO en activos y obtenido una TIR anual promedio neta al inversor en los proyectos finalizados del 24%.

#### ¿Por qué invertir en proyectos de Multifamily?

Históricamente el mercado multifamiliar ha sido el más rentable y resiliente en el rubro inmobiliario en EE.UU. Desde la crisis del 2008 no se ha logrado suplir la demanda de vivienda, generando un faltante de más de 4 millones de unidades. Se estima que sólo 1 de cada 4 ciudadanos puede adquirir su vivienda hoy en EE.UU, volcando una gran demanda al mercado de renta multifamiliar. Actualmente el costo promedio mensual de comprar una casa llega a ser hasta el doble del valor del alquiler promedio. Todo esto ha generado que más del 60% de la población que alquila piense que alquilará "para siempre", generando una sostenida y consistente demanda.

#### ¿Que factores están influenciando la demanda actual de alquileres en EE.UU?

La suba constante de los valores de las casas y las tasas de interés han generado un sustancial decrecimiento en la intención de compra de una casa en la población americana. La suba de tasas ha generado también un incentivo a no vender en quienes hoy poseen un préstamo hipotecario a una tasa muy económica, generando una importante caída en el stock de casas a la venta. Estos factores combinados han impulsado a valores históricos la demanda de alquileres.

#### ¿Que nivel de apalancamiento se utilizará en este proyecto?

Se estima un nivel de apalancamiento del 59%. Gracias a las relaciones bancarias de PointOne es que se puede obtener un préstamo muy favorable, en un momento en el que resulta muy difícil conseguirlo.

Contacto: (+54911) 4185-6272

info@realhouse.lat

www.realhouse.lat

Olleros 2411, oficina 803

Este documento no constituye una oferta para vender, ni la solicitud de una oferta para comprar, ningún valor en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o solicitud sea ilegal. Este documento no debe interpretarse como un documento de oferta, y usted no debe confiar en él, ni utilizarlo como base para cualquier decisión, contrato, compromiso o acción de cualquier tipo, con respecto a cualquier transacción propuesta o de otro tipo. Este documento no pretende contener toda la información necesaria para evaluar una posible transacción y no constituye asesoramiento fiscal o jurídico. PointOne Holdings no es un corredor de bolsa, asesor de inversiones ni portal de financiación registrado, ni ofrece asesoramiento en inversiones, análisis o recomendaciones.