

---

# Fondo Inversión Avante Multifamily Clase A, EEUU

CAPITAL STRATEGIES

avante 



# Disclaimer

Este material ha sido preparado por Avante Financial Group con fines exclusivamente informativos en relación a un activo de renta inmobiliaria residencial en la ciudad de Miami FL, US (“el Activo”). Este no constituye una oferta de venta o una solicitud de una oferta de comprar ningún tipo de participación (ya sea directa o indirecta o a través de vehículos intermediarios) en el activo (“participación”). Avante Financial Group no está actuando como un asesor financiero ni bajo una capacidad fiduciaria. Avante Financial Group no garantiza, expresa o implícitamente, que la información contenida en este material sea completa ni exacta. Este material puede contener declaraciones de expectativas futuras incluyendo declaraciones acerca de nuestra intención, creencia o expectativa futura en relación al activo. Se les advierte a los receptores de este material no poner una confianza excesiva en estas declaraciones de expectativas futuras. Aún cuando se ha utilizado un debido cuidado en la preparación de esta información y proyecciones, los resultados reales pueden variar de forma significativa tanto positiva como negativamente. Proyecciones y ejemplos hipotéticos están sujetos a incertidumbre y a contingencias fuera del control de Avante Financial Group. El receptor debe conducir su propio análisis independiente acerca del proyecto y de los datos contenidos y referidos en este material, y obtener la información suficiente para ese análisis. Los receptores deben determinar la relevancia de la información contenida en este material. Invertir en el activo es apropiado para inversionistas sofisticados y requiere de práctica financiera y disposición a aceptar los riesgos y la menor liquidez inherentes en una transacción como esta. Este material no está siendo distribuido al público y no ha sido registrado o aprobado en ninguna jurisdicción, y solo ha sido entregado a inversionistas sofisticados. Al aceptar este material, el receptor confirma que (a) ningún registro, consentimiento o autorización se ha realizado u obtenido en relación a este material y su entrega, (b) puede recibir este material legítimamente sin ningún registro, consentimiento, aprobación o autorización y (c) se autoinformará y averiguará acerca de cualquier requisito legal que le sea aplicable en la jurisdicción en la que se encuentre. Aquellas personas que no tengan experiencia profesional en materias relacionadas a inversiones no deben recibir este material sin una asesoría adecuada e independiente. Los recipientes de este documento deben tratar este documento como confidencial y personal. La distribución de este material por algún recipiente a cualquier persona salvo, si la hubiera, alguna persona contratada para asesorar al recipiente con respecto a este material, está prohibida, y cualquier revelación por el receptor de cualquier parte del contenido de este documento sin el previo consentimiento de Avante Financial Group está prohibida. Si cualquier oferta de participar es realizada, esta se llevará a cabo conforme a una oferta o invitación dirigida personalmente la que ira acompañada de documentación relevante de suscripción y formalización (“invitación”). La invitación y documentos recién referidos y/o puestos a disposición deben ser leídos antes de cualquier decisión de inversión, y prevalecerán frente a cualquier inconsistencia que pueda presentarse respecto de este material.

## Resumen Ejecutivo

*Avante Financial Group (“Avante”) ha comprometido la adquisición de un edificio multifamily Clase A, 95% estabilizado, para su fondo de Inversión público, Multifamily Clase A EEUU. El objetivo del fondo es completar, en un periodo de 2 años, la inversión en cuatro edificios Multifamily Clase A, estabilizados, de similar tamaño, ubicados en las ciudades y mercados de alto crecimiento del sur-este de Estados Unidos.*

*Este primer edificio “Gables Columbus Center” (“Edificio” o “Gables CC”), fue construido y terminado en el año 2018, y está ubicado en 60 Minorca Avenue, Coral Gables, Miami-Dade County, EEUU. Cuenta con 200 departamentos (103m<sup>2</sup> promedio) en una torre de 18 pisos con certificación de eficiencia energética LEED Silver, una placa comercial de 306 m<sup>2</sup> y 350 estacionamientos. Posee amenidades de muy alto nivel, un diseño sofisticado y terminaciones cuidadosamente pensadas, lo que junto a la inmejorable ubicación, lo convierten en una propiedad moderna y lujosa, posicionada para una generación estable de flujos en el largo plazo. Se encuentra a una distancia caminable de importantes zonas de oficinas, de restaurantes y centros comerciales. Todos estos atributos han permitido atraer al edificio a profesionales bien remunerados, los cuales cuentan actualmente con un ingreso familiar promedio anual por sobre los 296.000 dólares, mas de 8 veces su arriendo anual promedio.*

Total Net Investment <sup>(*)</sup> (US\$ Million)	Avante Equity <sup>(*)(**)</sup> (US\$ Million)	Div Yield <sup>(*)(**)</sup> (10 Yrs. Avg)	Investor IRR <sup>(*)(**)</sup>	Equity Multiple <sup>(*)(**)</sup>	Holding Period
110,1	47,8	5,6%	9,1%	2,1x	10 Yrs.

*(\*) Rentabilidades en dólares, proyectadas, Post-fee y Pre-tax. Asume un 60% (LTV) de financiamiento hipotecario de largo plazo.*

*(\*\*) Fees que cobra el fondo: Estructuración 1.5%+IVA, Administración 1,0%+IVA anual y Éxito 20%+IVA sobre ganancias que exceden una TIR realizada de 10%.*

# Acerca de Avante

## Nuestra Historia

**2008**

---

Juan Ignacio Correa, de Chile y Álvaro Pérez Uribe de Colombia, **fundan Avante Financial Group, el cual nace como un multifamily office**, sumando sus años de experiencia en mercado de capitales y Wealth Management.

**2013**

---

**Se incorpora un nuevo socio con experiencia en activos reales**, Andrés González, con larga trayectoria en la administración institucional de inversiones, y Avante crea nueva área de negocios en inversiones alternativas, con foco en inversiones inmobiliarias.

**2017**

---

Creación de **Avante Administradora de Fondos de Inversión Privados**. Comienzan los acuerdos de desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios con gestores en EEUU y Chile.

**2020**

---

En Colombia, Avante se constituye como gestor del fondo de capital inmobiliario **Avante FCP**.

En Chile, se crea la Administradora General de Fondos **Avante AGF**, entidad regulada por la Comisión para el Mercado Financiero

# Fondos de Inversión Alternativos

- > Buscamos participar en **atractivas oportunidades de inversión**, a través de fondos de **activos reales** y de la mano de socios gestores de reconocida trayectoria en el mundo inmobiliario. Invertimos en Chile, Colombia, EE.UU. y Europa, de manera de entregar alternativas de inversión que provean diversificación geográfica, un riesgo acotado y una rentabilidad acorde para nuestros clientes.
- > Ofrecemos **fondos de inversión** a nuestros clientes, **co-invirtiend**o con ellos y los administramos en forma dedicada, transparente, involucrándonos directamente en la gestión, monitoreo y control de las inversiones, y buscando lograr los mejores resultados posibles en el horizonte de inversión establecido.
- > Ofrecemos inversiones inmobiliarias de **desarrollo y renta**, en los distintos segmentos del mundo inmobiliario comercial y residencial. Invertimos en los proyectos en la forma de financiamiento con garantía y también como inversión patrimonial o accionaria.
- > Trabajamos selectivamente con **proyectos propios y de terceros**, en Chile, Colombia, EE.UU. y Europa, poniendo el foco en las necesidades de riesgo, diversificación y rentabilidad de cada uno de nuestros clientes.

# ¿Qué y cómo lo hacemos?

## Proceso de Inversión:

### > ***Selección del operador o gestor.***

- > Buscamos invertir en sociedad con gestores o desarrolladores que sean especialistas en su rubro y que tengan la experiencia, trayectoria y capacidad de administrar en forma dedicada, día a día, una propiedad comercial o el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
- > Apuntamos a empresas que tengan la estructura de gestión, capacidad operacional y especialización necesaria, además de una alta reputación y excelencia profesional.

### > ***Selección de proyectos y propiedades.***

- > Buscamos propiedades de renta y proyectos de desarrollo inmobiliario que representen una oportunidad de inversión, que nos permita alcanzar nuestros objetivos de entregar una rentabilidad atractiva junto a un riesgo adecuado para nuestros fondos e inversionistas. Para ello, ponemos nuestro foco en propiedades y proyectos de calidad y competitivos en el tiempo, ubicados en mercados consolidados y con potencial de crecimiento en Chile, Colombia, EE.UU. y Europa

# ¿Qué y cómo lo hacemos?

## > **Proceso de underwriting y cierre de la inversión.**

- > Realizamos un riguroso y ordenado proceso de due diligence de la propiedad o proyecto, desde una perspectiva económica, inmobiliaria y legal. En este proceso aterrizamos el potencial de crecimiento y rentabilidad, así como los riesgos asociados a la propiedad o proyecto y a su estructura de capital.
- > En base a este proceso, determinamos el potencial del activo, lo que nos proporciona un marco de acción para negociar el mejor precio de adquisición y rentabilidad. Finalmente, culminamos con la estructuración legal de todos los contratos necesarios para la adquisición y administración de la propiedad, o para el financiamiento, en el caso de inversiones de deuda.

## > **Gestión, seguimiento y control de las inversiones.**

- > Una vez cerrada la inversión, y hasta su exit o desinversión, realizamos un seguimiento periódico, tanto de todos nuestros fondos como de cada una de las propiedades y proyectos en los cuales hayamos invertido. Lidera este proceso un equipo dedicado de portfolio managers y analistas, los cuales son responsables de hacer seguimiento a la estrategia de cada propiedad y su implementación, al avance de los proyectos de desarrollo y al desempeño de la rentabilidad de los fondos y sus inversiones.
- > En este proceso, ellos interactúan constantemente con el gestor o desarrollador inmobiliario, generando el involucramiento, la información y el análisis necesario para una adecuada toma de decisiones. En todo este ciclo , los portfolio managers trabajan de la mano con los socios de Avante

# Activo: Gables Columbus Center



## Características del Edificio

- El edificio, de 18 pisos de altura, es un multifamily Clase A, el cual cuenta con 200 unidades de 1.112 Pies<sup>2</sup> promedio (~103 m<sup>2</sup>), 3.290 Pies<sup>2</sup> (~306 m<sup>2</sup>) de retail y 350 estacionamientos, con el siguiente detalle de tamaños de unidades:

Type	Units	% Mix	SF
Studio / 1 Bathroom	12	6.0%	727
1 Bedroom / 1 Bathroom	51	25.5%	901
2 Bedroom / 2 Bathroom	120	60.0%	1,181
3 Bedroom / 2 Bathroom	17	8.5%	1,530
<b>Total/Avg.</b>	<b>200</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,112</b>

- Actualmente se encuentra ocupado en un 95%, las unidades están arrendadas a un canon promedio de 2,65 dólares por pie cuadrado al mes, generando del orden de 7 millones de dólares en ingresos por arriendo brutos al año. Lo anterior está en línea con el mercado de multifamily para edificios de similares características y ubicados en Coral Gables y otros mercados destacados de Miami, lo cual puede visualizarse en la siguiente tabla:

Property	Owner	City	Floors	Built	Occ.	Units	Avg. SF	Mkt Rent	Mkt/SF
Solitair Brickell	ZOM	Miami	50	2018	88%	442	812	\$2,656	\$3.27
Maizon Brickell	ZOM	Miami	19	2019	67%	262	860	\$2,723	\$3.17
The Aura	Greystone	Miami	14	2019	79%	100	753	\$2,311	\$3.07
The Reserve at the Plaza	Agave Ponce	Coral Gables	18	2020	0%	174	1,024	\$2,888	\$2.82
Sofia Coral Gables	CC Residential	Coral Gables	16	2018	93%	213	994	\$2,703	\$2.72
Gables Ponce I & II	Gables Residential	Coral Gables	11	2013	95%	371	944	\$2,481	\$2.65
Muze at Met	ZOM	Miami	43	2018	73%	391	942	\$2,445	\$2.60

# Características del Edificio

- ❑ Cuenta con 350 estacionamientos, lo que le da un ratio de 1,75 estacionamientos por unidad o 0,99 estacionamientos por cama. Actualmente el arriendo mensual incluye 1 estacionamiento, pudiendo accederse a estacionamientos adicionales a un precio adicional de 125 dólares al mes.
- ❑ Adicionalmente la comunidad del edificio tiene acceso a las siguientes amenidades y servicios:
  - ❑ Conference Room
  - ❑ Fitness Center
  - ❑ Multipurpose Room
  - ❑ Business Center
  - ❑ Mail Room
  - ❑ Automated Package Room
  - ❑ Pool Deck Area
  - ❑ Penthouse Lounge
  - ❑ 24 hrs. Concierge
  - ❑ Controlled Access
  - ❑ Concierge Services
  - ❑ Electric Vehicle Charging Stations
  - ❑ Exclusive Penthouse Homes
- ❑ En el primer piso se encuentra el lobby/concierge, la oficina de arriendos, la sala de casillas (mail room) y la zona de retail. Los pisos 2, 3 y 4 corresponden a estacionamientos y bodegas, y el piso 5 corresponde a los amenities (amenity deck), el cual incluye la piscina, el fitness center y una sala multipropósito, además de algunas unidades. El piso 6 al 18 corresponde a las demás unidades, con el piso 18, el cual incorpora unidades Penthouse, misma tipología del resto pero con un tamaño un poco más grande. El piso 18 incorpora también una sala-mirador (The Sky Lounge).
- ❑ Con 4 tamaños y varios formatos distintos, Gables CC ofrece alternativas de arriendo para diferentes gustos. Cuenta con livings y balcones más amplios, lo que hacen que este edificio tenga las unidades mas espaciosas del submercado de Multifamily de Coral Gables. Todas las unidades cuentan con terminaciones de primer nivel, con cocinas de diseño americanas, con cubierta de cuarzo, equipamiento premium de acero inoxidable y suelos inspirados en madera.
- ❑ El desarrollador, actual dueño y property manager del edificio es Gables Residential, firma especializada en el desarrollo, construcción, inversión y administración de propiedades de uso mixto, en mercados de alto crecimiento en EEUU. Actualmente administra aprox. 30.000 departamentos y sobre 200.000 pies<sup>2</sup> de espacio de retail, y ha recibido reconocimiento nacional por su excelencia profesional.

# Características del Edificio

- Gables CC se encuentra situado en un terreno de 0,74 Acres (~3.000 m<sup>2</sup>), el cual está ubicado en el lado sur de Minorca Avenue con la calle Alhambra Circle, a tres cuadras al norte de Miracle Mile/Coral Way. El estacionamiento de la propiedad se accede por Minorca Avenue. El edificio dispone adicionalmente con estacionamiento de calle, por el lado norte, frente a la oficina de arriendo. La propiedad esta ubicada a 2 millas de la FL-836, la cual conecta con la I-95 y con la Florida's Turnpike.
- Dentro de los ingresos del edificio, este cobra a sus arrendatarios el arriendo base, más los servicios de recolección de basura, el segundo estacionamiento, fumigación, uso y tratamiento de agua, tenencia de mascotas, uso de bodegas, uso de algunas amenidades, entre otras.
- Por el lado de los gastos del edificio, este cuenta con un equipo de administración de 6 personas: Un administrador y un asistente de administrador, un encargado de arriendo, un supervisor y un técnico de mantenimiento, y un portero. También cuenta con un presupuesto para reparaciones y mantenimiento, algunos contratos con empresas por la mantención de exteriores, los ascensores, fumigación, alarma contra incendio, entre otros. Mantiene un presupuesto para marketing y arriendo, también para los seguros del edificio, las contribuciones y por concepto de administración del edificio (2,5%), principalmente.

# Gables Columbus Center: Fachada y entorno



# Gables Columbus Center: Fachada y entorno



# Gables Columbus Center: Terminaciones e Interior



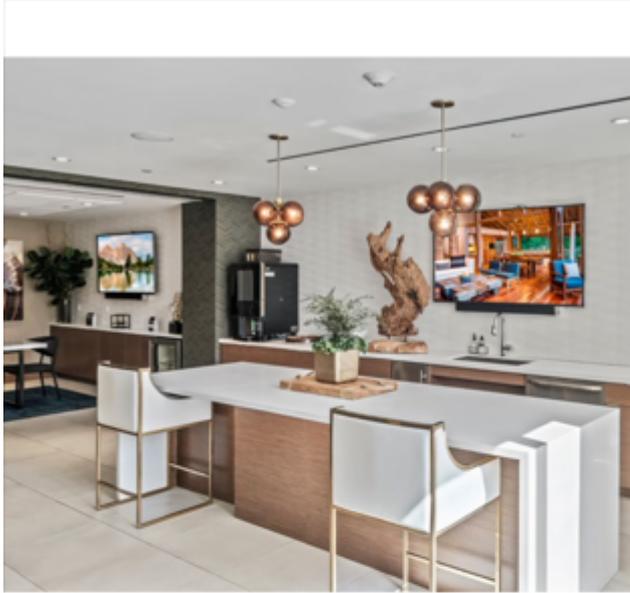
# Gables Columbus Center: Terminaciones e Interior



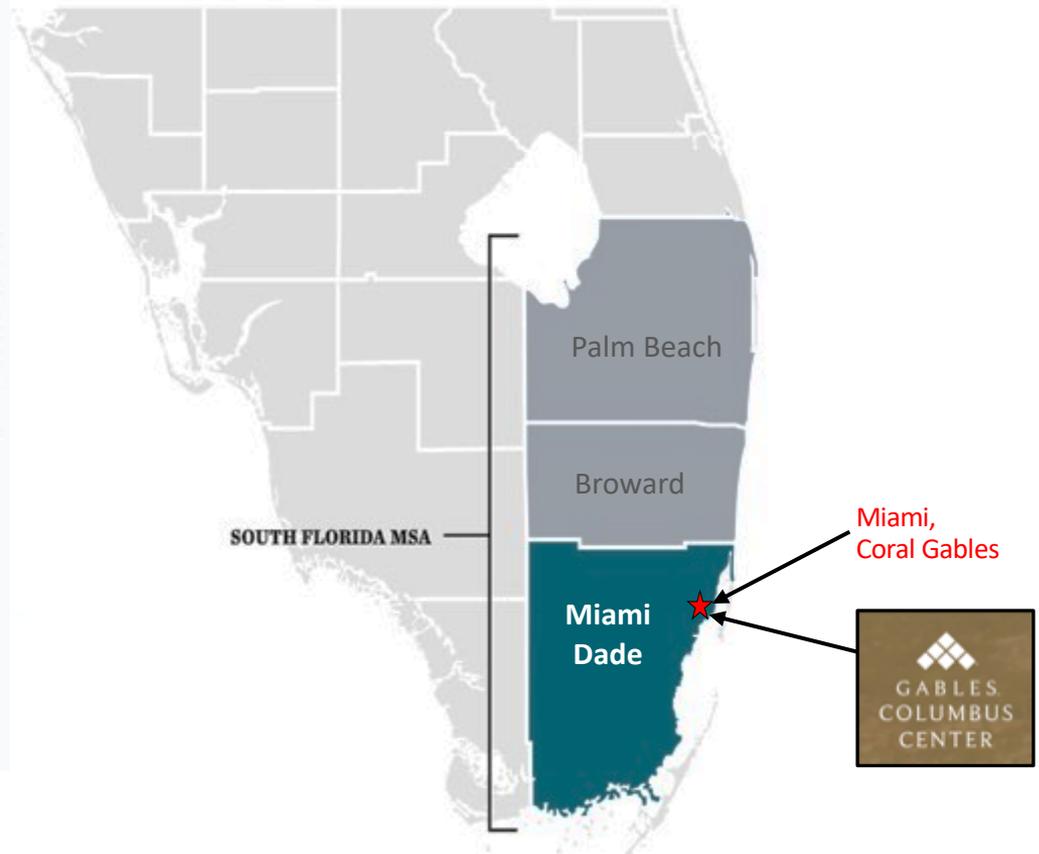
## Gables Columbus Center: Amenidades



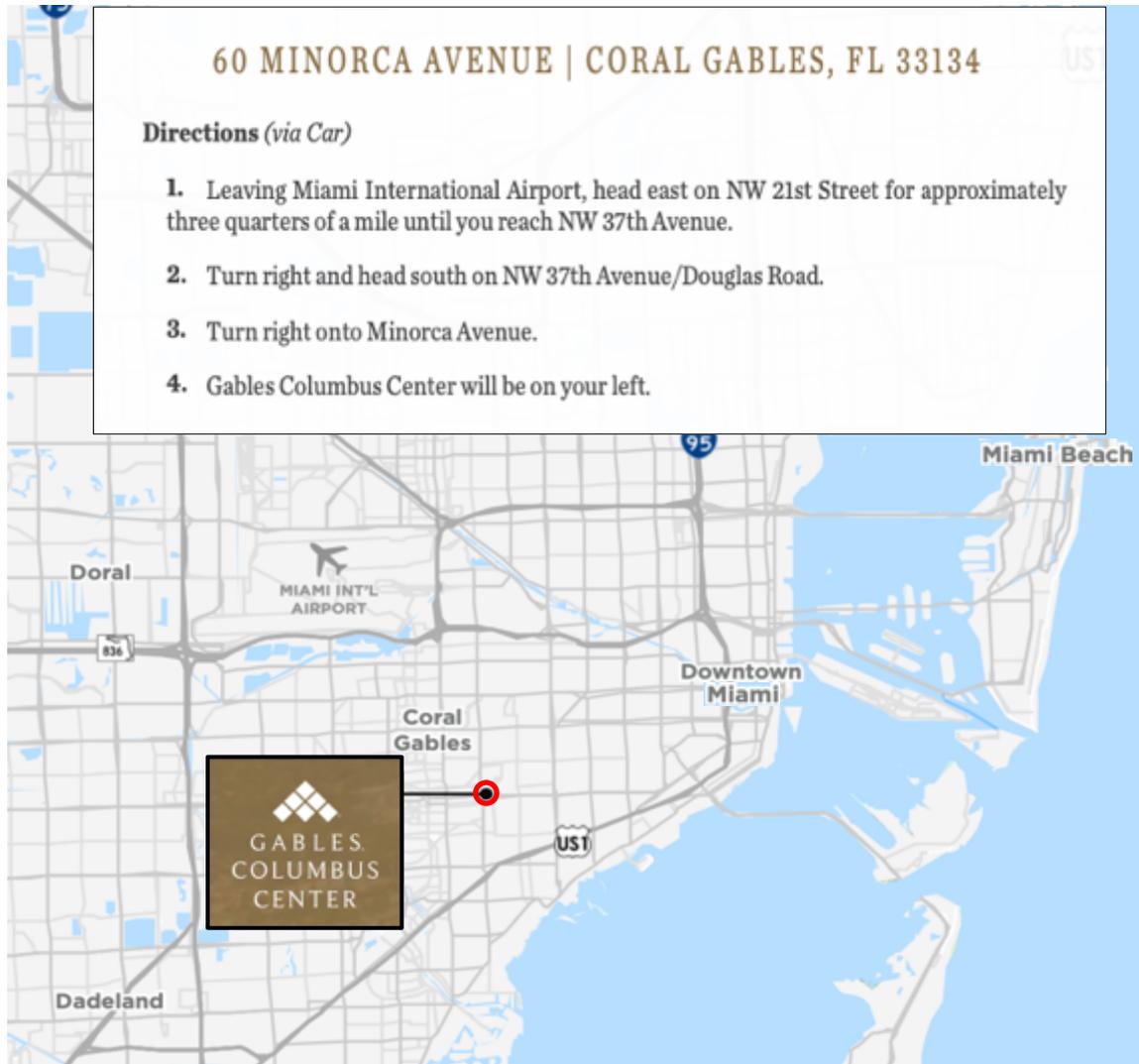
# Gables Columbus Center: Amenidades



# Ubicación: Coral Gables, Miami



# Gables Columbus Center: Dirección



# Ubicación y entorno

- ❑ **Coral Gables** es actualmente una de las zonas de mayor prestigio en el sur de Florida. Esto combinado con su oferta de empleo bien remunerada, la convierten en un área típicamente deseada para vivir y trabajar. Un 67% de los residentes en una milla alrededor poseen trabajos ejecutivos (white collar), y un 52% de los residentes tienen un ingreso familiar sobre 100.000 dólares. Coral Gables es uno de los suburbios con la mejor calidad de vida en términos de la mínima necesidad de usar el auto para vivir.
- ❑ **Gables Columbus Center** se encuentra en la parte más caminable de Coral Gables, con una conectividad inmediata a zonas de trabajo y oficinas, áreas de comercio y retail y gran variedad de restaurantes, como por ejemplo:
- ❑ **Miracle Mile**, zona que se ubica en el corazón de Coral Gables y a 5 minutos caminando de Gables CC, se ha convertido en un distrito icónico para ir de shopping y entretenimiento en el sur de Florida. En ella se encuentran tiendas de marca y clase, galerías de arte, coloridas boutiques, restaurantes de buena gastronomía y teatros, ubicados en un agradable entorno y un paisaje caminable.
- ❑ **Giralda Avenue**, a 3 minutos caminando de Gables CC, también conocida como la 'Restaurant Row', es una calle peatonal de cuatro cuadras de restaurantes y entretenimiento, llena de vida y constantemente visitada tanto por locales como por turistas. Fue convertida en peatonal el 2018, gracias al proyecto de mejoramiento por 24 millones de dólares impulsado por la ciudad de Coral Gables, incluyendo también a Miracle Mile, proyecto que buscaba mejorar la calidad de vida de los residentes y visitantes. El proyecto comprendió el ensanchamiento de veredas y áreas caminables en Miracle Mile, mejoramiento de la iluminación, incorporación de wifi gratis, un nuevo sistema de valet parking y la conversión de Giralda Avenue en peatonal.
- ❑ **The Plaza Coral Gables** es otro proyecto icónico de Coral Gables, actualmente en construcción y ubicado a 10 minutos caminando hacia el sur desde Gables CC. Proyecto de 400 millones de dólares, The Plaza Coral Gables, es un proyecto de uso mixto, el cual traerá una completa oferta de servicios y oportunidades para la comunidad, incluyendo un hotel de categoría y auditorios para eventos y reuniones, oficinas clase A, retail y restaurantes a nivel de calle, así como departamentos y townhomes. El proyecto incorpora un área central o plaza de 4.000 metros, que busca promover la actividad recreacional y al aire libre.
- ❑ **The Shops at Merrick Park**, a 5 minutos manejando hacia el sur, es un shopping mall abierto de muy buen nivel, el cual incluye una variedad de oferta de shopping, restaurantes, entretenimiento y fitness. Cuenta con dos tiendas anclas icónicas, Neiman Marcus y Nordstrom, además de varias marcas de lujo y opciones de restaurantes.

# Ubicación y entorno

- **Downtown Dadeland**, a solo 12 minutos manejando, es un centro de oficinas, comercio y servicios de 16 hectáreas, el cual cuenta con todo tipo de servicios legales, financieros y médicos. En Dadeland se ubica también Dadeland Mall, uno de los malls más reconocidos del país. Este cuenta con tiendas anclas a Macy's, Saks Fifth Avenue y Nordstrom, además de 195 otros retailers y marcas. El mall recientemente incorporó 100.000 pies<sup>2</sup> de nuevas tiendas, comida y entretenimiento.
- **El área metropolitana del sur de Florida** comprende el eje de las tres ciudades, Miami, Fort Lauderdale y West Palm Beach. Esta tiene actualmente importancia y conectividad global y es a la vez reconocida como un punto de acceso para Latinoamérica. Dado su crecimiento, esta área metropolitana se encuentra actualmente en el 7º lugar de las principales áreas metropolitanas en EEUU en tamaño, la cual ha crecido un 50% en los últimos 25 años.
- **Miami** se ha convertido rápidamente en una ciudad de clase mundial, la cual es cada vez más frecuentemente llamada 'Manhattan of the South'. Ha sido largamente considerada como el punto de entrada de Latinoamérica, en EEUU. Más de 1.200 empresas multinacionales se han establecido en esta área en los últimos 25 años, gracias en parte a la fuerza laboral multilingüe predominante. Dado los menores impuestos que posee el Estado de Florida, sumado a su fuerza laboral diversa, tanto Miami Dade como el área metropolitana del sur de Florida se han hecho más atractivas para compañías que buscan lugares con costo de vida más barato y un mejor clima.
- **Inversión e Infraestructura**: Miami tiene una larga historia de fácil acceso y de promover la inversión y los negocios. Posee infraestructura y equipamiento de clase mundial, lo que la ha convertido con los años en un centro de comercio internacional. La tasa de desempleo a septiembre del 2020 es de un 6,4%.
- **Mercado de Oficinas de Coral Gables**. Este sigue siendo uno de los más sólidos y saludables zonas de oficina en el sur de Florida, el cual goza de altos canones de arriendo. Con más de 8 millones de pies<sup>2</sup>, caminables, Coral Gables continúa atrayendo empresas y empleo de altos ingresos. En Coral Gables se encuentran las sedes regionales de varias compañías multinacionales tales como Bacardi, Sun Trust Bank, Mercantil Bank, Merrill Lynch y HBO, entre otras. A pesar de la pandemia, el mercado de oficinas de Coral Gables continúa experimentando sólidos fundamentos y una alta ocupación. La vacancia actual es de 10%
- **Arrendatarios en Gables CC**: Coral Gables ha atraído a profesionales de alto nivel que quieren vivir y trabajar aquí. Gracias a su estratégica ubicación, conectividad directa a zonas de empleo bien remunerados, sumado a la calidad AAA del edificio, sus terminaciones y amenidades, Gables CC se beneficia de una base de arrendatarios actual, cuyo ingreso familiar promedio es de 296.000 dólares, más de ocho veces su arriendo anual promedio.

## CG: Vista hacia el Sureste

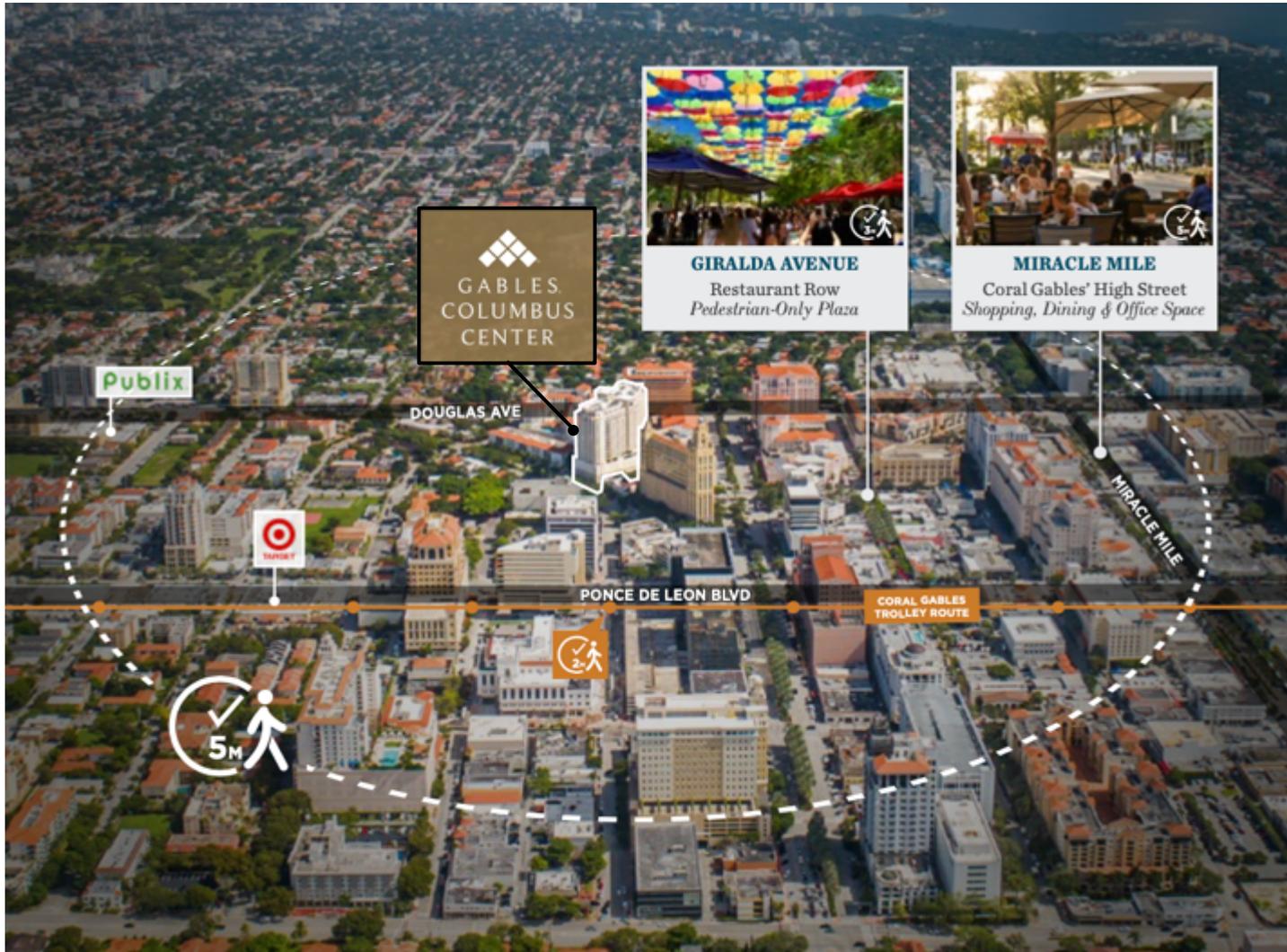




# CG: Vista hacia el Sureste



# Downtown CG: Paseos y Comercio



## Coral Gables: Acceso e Infraestructura



## Gables Columbus Center: Terminaciones e interior



# Gables Columbus Center: Diseño y exteriores



# Gables Columbus Center: Diseño y exteriores



---

# Gables Columbus Center, Multifamily

60 Minorca Avenue, Coral Gables, FL



CAPITAL STRATEGIES

avante 