
Parke West, Multifamily

3415 Murphy Road, Nashville, TN

CAPITAL STRATEGIES



Resumen Ejecutivo

Avante Financial Group (“Avante”) y GBT Realty Corporation (“GBT”) han comenzado, en junio 2020, el desarrollo de un multifamily Clase A de 210 departamentos (82m² promedio) en una torre de 16 pisos, más una placa comercial de 11.000 pies² (~1.022 m²) y tres subterráneos para 310 estacionamientos (“Proyecto” o “Parke West”), en Nashville, Tennessee, EEUU, ciudad que en los últimos años se ha caracterizado por un gran crecimiento económico, aumento de la población y creación de empleos. El proyecto destaca por su cercanía con el centro de la ciudad (3 kms. de downtown), con los principales empleadores de Nashville (7 Hospitales, 5 Universidades, entre otros) y su proximidad a centros de oficinas, retail, áreas verdes (Centennial Park) y centros gastronómicos. El proyecto se ubica en un corredor de alto tráfico que conecta a los afluentes barrios de Green Hills y Belle Meade con el centro de la ciudad, y está orientado a arrendatarios que quieran vivir cerca de la ciudad, de sus universidades y empleos, cercanos a centros de comercio, vida nocturna y cultura.

Total Net Investment (US\$ Millions)	Total Equity (US\$ Millions)	Avante Equity (US\$ Millions)	Investor IRR	Equity Multiple	Holding Period
90,5	31,9	21,9	18,2%	1,7	3 Yrs

(¹) Rentabilidades en dólares, proyectadas, Post-fee y Pre-tax.

(**) Fees que cobra Avante: Estructuración 2.0%+IVA, Administración 1,50%+IVA anual y Éxito 20%+IVA sobre ganancias que exceden una TIR realizada de 10%.

(***) Asume un 65% (LTC) de financiamiento de construcción.

Presupuesto estimado y al cierre

Presupuesto de Construcción (al cierre):

Item (US\$)	Closing Budget	Pre-Closing Budget
Costo Terrenos	9.463.730	9.660.000
Trabajo Exterior y Caja Estacionamiento	20.818.125	21.520.440
Construcción sobre suelo	60.606.164	59.721.979
Honorarios, Proy. Especialidad, Gastos, Permisos, etc.	10.960.968	10.053.892
Gastos Financieros	3.187.307	2.616.664
Total Bruto	105.036.295	103.572.975
Venta Derechos Hotel	-6.450.000	-6.600.000
Reembolso por Estacionamientos y Trabajos Exteriores	-8.104.000	-7.004.078
Total Neto	90.482.295	89.968.897

El costo total del proyecto es de US\$90 millones, del cual un 65% se financiara con un crédito construcción. La diferencia será aportada por Avante en asociación con GBT (www.gbtrealty.com) como gestor inmobiliario.

En Julio 2019 se celebró la promesa de compraventa por la compra de 1,53 acres (6.192 m²) al Fifth Third Bank. Se trabajó con la Municipalidad para adaptar el uso del terreno (re-zoning), lo cual se aprobó previo a la compra del terreno en diciembre. En Julio 2020 se comenzó a construir el proyecto mixto que contará con un edificio multifamily clase A, una placa comercial, un hotel y 400 estacionamientos.

Sin embargo, nuestro Fondo vendió los derechos de constructibilidad (air rights) y algunos estacionamientos a “Chartwell Hospitality” (desarrollador de hoteles), quien en asociación con Hilton, construye un Hotel Hilton Garden Inn, de 175 habitaciones, adyacente a nuestro proyecto, con lo cual se redujo en forma importante el costo de nuestro proyecto.

Cierre de la inversión

- Condiciones al momento del cierre de la Inversión que ya fueron cumplidas:
 - Aprobación del Due Diligence legal:
 - ✓ Revisión legal de la compraventa del terreno, estudio de título y evidencia del uso aprobado del terreno (May-20)
 - ✓ Crear el vehículo/SPV para el proyecto (esto esta ok, vehículo se llama “Parke West Investment Partners, LLC”) (May-20)
 - ✓ Evidencia de la transferencia del terreno al vehículo del proyecto y costo del terreno (Jun-20)
 - ✓ Aprobación medioambiental
 - ✓ Firma del contrato de construcción a suma alzada con Hoar Construction (Jun-20)
 - ✓ Firma del contrato de operación con RAM Partners LLC (Jun-20)
 - ✓ Pago del 100% de los Air Rights por parte de Chartwell (Jun-20)
 - ✓ Reembolso estacionamientos por parte de Chartwell (31% a la fecha Sep-20)
 - ✓ Crédito de construcción aprobado (Jul-20)
 - ✓ El permiso de edificación final otorgado

- Estructura y desembolsos Avante. De acuerdo a los estados de pago solicitados por GBT/Hoar Construction, previo aprobación por parte de un ITO. Los desembolsos se realizarán en la proporción 32%/68% (GBT/Avante)

- Análisis de retornos post cierre e incorporando variables COVID

Projections & Returns	TIR Inversionista*	Multiplo Inversionista*	TIR No Apalancada	Cantidad de años	Exit Cap Rate
Escenario pre-COVID	19,95%	1,70x	14,07%	3 yr	4,50%
Escenario Base (Actual)	18,17%	1,63x	12,72%	3 yr	4,70%
Escenario Negativo	15,42%	1,52x	10,74%	3 yr	4,70%
Escenario Muy Negativo	10,24%	1,52x	6,54%	4 yr	5,00%

* Tramo 2

Escenario pre-COVID: Plazos, canon de arriendo y cap-rate de salida acorde a proyectos similares vendidos en Nashville durante los primeros meses del 2020

Escenario Base: El que nosotros estimamos que será

Escenario Negativo: Supone una disminución en el canon de arriendo del 7% respecto del presupuesto inicial

Escenario Muy Negativo: Supone una disminución en el canon de arriendo del 7%, una demora de 1 año y sin recibir arriendos y finalmente una venta en peores condiciones

Parke West: Carta Gantt Septiembre 2020

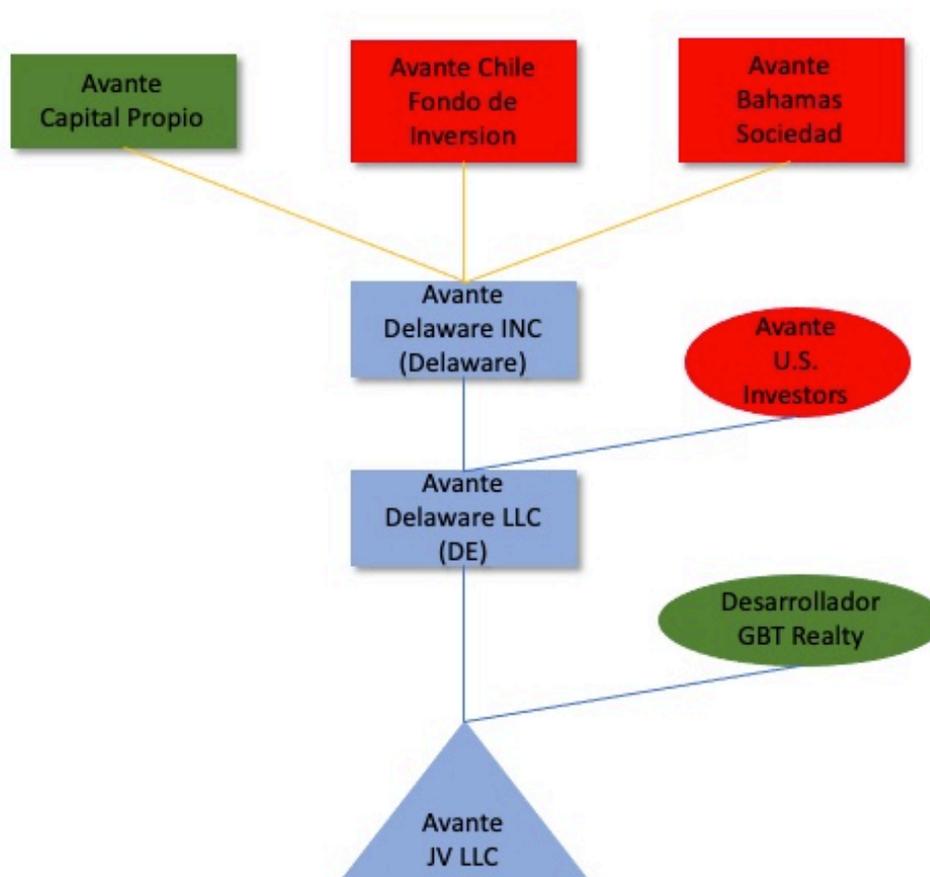


Parke West
Nashville, TN
Exhibit G



ID	Task Name	Duration	Start	Finish	2020			2021			2022			
					May	Sep	Jan	May	Sep	Jan	May	Sep		
1	LAND CONTRACT	393 days	1/23/18	7/31/19										
6	CONSTRUCTION FINANCING	186 days	7/29/19	4/21/20										
11	DUE DILIGENCE	353 days	2/5/18	6/14/19										
17	REZONING	280 days	3/21/18	4/19/19										
37	DESIGN	292 days	5/8/19	6/30/20										
58	DEMO PERMIT	15 days	1/22/18	2/12/18										
61	FINAL SP (SPECIFIC PLAN)	245 days	9/2/19	8/17/20										
131	PLAT	56.5 days	12/18/19	3/10/20										
139	GARAGE BUILDING PERMIT	60 days	5/12/20	8/4/20										
149	RESI TOWER BUILDING PERMIT	60 days	6/30/20	9/22/20										
161	Build-Out Of Office	30 days	3/23/20	5/1/20										
163	CONSTRUCTION	560 days	6/15/20	8/5/22										
164	Milestones	560 days	6/15/20	8/5/22										
165	Notice to Proceed	0 days	6/15/20	6/15/20										
166	Hotel Area In ready to Build Condition	0 days	5/21/21	5/21/21										
167	Retail Areas in Cold Dark Shell Conditions	0 days	5/19/22	5/19/22										
168	Level 5	0 days	6/6/22	6/6/22										
169	Level 10	0 days	7/4/22	7/4/22										
170	Substantial Completion	0 days	7/20/22	7/20/22										
171	Final Completion	0 days	8/5/22	8/5/22										
172	Sitework	105 days	6/15/20	11/6/20										
173	Erosion Control	5 days	6/15/20	6/19/20										
174	Demo Site	10 days	6/22/20	7/3/20										
175	Drill & Blast	20 days	7/6/20	7/31/20										
176	Exavate & Haul	60 days	8/3/20	10/23/20										
177	Fine Grade	10 days	10/26/20	11/6/20										
178	Structure	245 days	11/9/20	10/15/21										
183	Exterior Skin	180 days	9/10/21	5/19/22										
185	Roofing	45 days	10/18/21	12/17/21										
187	Elevators	115 days	9/20/21	2/25/22										
189	Garage Buildout	200 days	2/22/21	11/26/21										
190	Resi Buildout	240 days	9/6/21	8/5/22										

Estructuras Legales



Características del proyecto y entorno

- El proyecto incluye 16 pisos de multifamily Clase A con 211 unidades de 879 Pies² promedio (~82 m²), 11.000 Pies² (~1.022 m²) de retail y 230 estacionamientos en 3 pisos subterráneos, lo que se espera arrendar en las siguientes condiciones:
 - 152 unidades residenciales de 1 dormitorio y 1 baño (entre 56 y 87 m²)
 - 59 unidades de 2 dormitorios y 2 baños de 119 m²
 - 4 locales comerciales, con vista a la calle y al boulevard entre ambos edificios, que suman 11.000 Pies² (~1.022 m²)
 - 220 estacionamientos que se espera arrendar una parte por mes, y el resto con tarifa por hora.
- El mercado de multifamily de Nashville (MSA) goza de una alta ocupación impulsado por un importante crecimiento en la demanda por arriendo, combinado con un bajo inventario de vivienda, lo que ha aumentado los arriendos en un 5,2% anual en los últimos 5 años e impulsado nuevos desarrollos. La vacancia en Nashville al 2º trimestre del 2019 alcanza 6,6%. El mayor desarrollo se ubican en barrios tales como Midtown/Music Row y German Town/Metrocenter, mientras que en el barrio West End, donde se ubica el proyecto, recientemente han terminado la construcción de dos nuevos edificios: Vertis de 310 unidades y Fairfax Flats de 21 unidades. Con esto, hoy West End suma 5.134 unidades en 26 edificios, con un tamaño promedio de 802 Pies² (~74,5 m²) por unidad y donde la ocupación alcanza actualmente un 93,2% y el arriendo promedio ha aumentado un 7,2% anual anual.
- Nashville (capital de Tennessee) es tradicionalmente conocida por la industria musical y en el último tiempo ha ganado notoriedad como un centro de actividad económica y comercio relevante. También es reconocido por sus universidades y hospitales. Nashville se caracteriza actualmente por tener un atractivo mercado inmobiliario al ser una ciudad que ofrece una alta calidad de vida a bajos costos relativos, y por el aumento de la población y fuerza laboral. Se estima que para el 2023 vivirán más de 2 millones de personas en Nashville.

Características del proyecto y entorno

- La distancia entre el trabajo y la casa es un factor clave para muchas personas y un atractivo para el proyecto, ya que hay más de 150.000 trabajos en un radio de 5 millas (~8 km), y el 40% de ellos trabajan en cargos ejecutivos (white collar workers), siendo salud y servicios profesionales los principales rubros de estos trabajadores. Entre los grandes empleadores, a 0,8 millas (~1,2 km) se encuentra la Vanderbilt University y el Vanderbilt Medical Center que emplean 27.430 trabajadores, a 4 millas (~6,4 km) está el hospital de HCA Healthcare que emplea a 10.613 personas, y a 1,8 millas (~2,9 km) se encuentra Saint Thomas Health, otro hospital que cuenta con 6.243 empleados. Además, se espera que en los próximos años otras grandes compañías lleguen a la zona y creen nuevos empleos, como Amazon (5.000 empleos) y la empresa de inversiones Alliance Bernsteis (1.100 empleos).
- Cercano al proyecto y centro de Nashville, desde el 2010 al 2017 los ingresos por hogar han aumentado un 55% y se espera que sigan creciendo, la proporción de residentes con estudios de post grado han aumentado de un 27,1% a un 37,1%, las casas con valor mayor a US\$300.000 aumentaron un 92%, y los arriendos mensuales mayores a USD \$1.500 pasaron de representar un 7,2% a un 23,9%.
- El 2016, Nashville fue la tercera ciudad de mayor crecimiento económico en EEUU.
- Empleo: Nashville MSA ha recuperado un 20% más de empleos que su máximo antes de la recesión (2009), logrando uno de los mayores porcentajes de recuperación de EEUU (ocupó el 10º lugar en ranking de crecimiento de empleo del 2017, el promedio nacional fue 1,44% y el de Nashville MSA 2,58%). La salud ocupa el primer lugar generando 250.000 empleos (US\$39 bill. de impacto económico anual), música y entretenimiento 60.000 empleos (US\$10 bill. de impacto económico anual), manufactura 82.100 empleos (US\$9,5 bill. de impacto económico anual) y turismo 87.500 empleos (US\$5,7 bill. de impacto económico anual).
- En los últimos 2 años, más de 200 empresas han llegado a Nashville creando 25.000 nuevos empleos y 15 millones de pies² de equipamiento comercial. Algunas de las compañías que tienen sus headquarters (oficinas principales) en Nashville son: CAT, Country Music Association, Nissan, Vanguard Health System, HCA, Mars Petcare, CVS, Willis Towers Watson, Gibson, Pinnacle, Bridgestone, Firestone, Dollar General.
- El aeropuerto de Nashville cuenta con 14 aerolíneas que hacen más de 50 vuelos directos y tienen un flujo de 11 millones de pasajeros anualmente. El tráfico de pasajeros subió un 15% el 2018.
- Educación: Hay 221.700 estudiantes, 60% de estudiantes graduados se quedan en la region, 41,4% de la población tiene un master.

Quienes forman parte del proyecto

Contratistas que forman parte del Proyecto. Además de la trayectoria y experiencia de GBT, el proyecto cuenta con la participación de empresas destacadas en el rubro, tales como la empresa de arquitectura y diseño Gresham Smith, la constructora Hoar Construction, el operador de Multifamily RAM Partners y (aunque no es parte del proyecto de Multifamily) Chartwell Hospitality (desarrollador hotelero):

- Gresham Smith (Empresa de Arquitectura). Fundada en 1967 ha liderado proyectos relevantes tales como Nashville Yards, que incluye 3,5 millones de Pies² (~325.000 m²) de edificio de oficina Clase A, 1.000 unidades residenciales, 400.000 Pies² (~37.160 m²) de retail y entretenimiento, y 1.100 habitaciones de hotel que se entregarán el 2021. Además ha realizado el diseño de otros edificios en Nashville como el Fifth+ Broadway, 222, Renaissance Nashville Hotel y el Moore Building.
- Hoar Construction (Empresa Constructora o General Constructor). Empresa fundada en 1940 en Birmingham (estado de Alabama, inmediatamente al sur de Tennessee), es actualmente una de las principales constructoras del sureste de EEUU. Dentro de sus logros está el haber construido el primer parque de oficinas en EEUU y el primer mall cerrado del sureste de EEUU. Actualmente Hoar se dedica a la construcción de proyectos en diversos sectores tales como Multifamily, oficinas, salud, educación, entre otros. Dentro de los proyectos recientemente terminados y en desarrollo se encuentran el Residence Hall de la Universidad de Tennessee en Chattanooga, y tres proyectos de Mutifamily en Atlanta, Georgia, entre varios otros.
- RAM Partners LLC. (Operador/Property Manager del Multifamily). Empresa que administra aproximadamente 44.000 departamentos a lo largo de EEUU, especializada en la administración de comunidades de multifamily para una amplia variedad de inversionistas tales como instituciones financieras, fondos de pensiones, compañías de seguros, inversionistas privados, instituciones gubernamentales, entre otros. RAM se caracteriza por proveer un servicio integral y de alta calidad a sus clientes, en una gama de propiedades multifamily que van desde propiedades de lujo, edificios de altura y AA, entre otros.

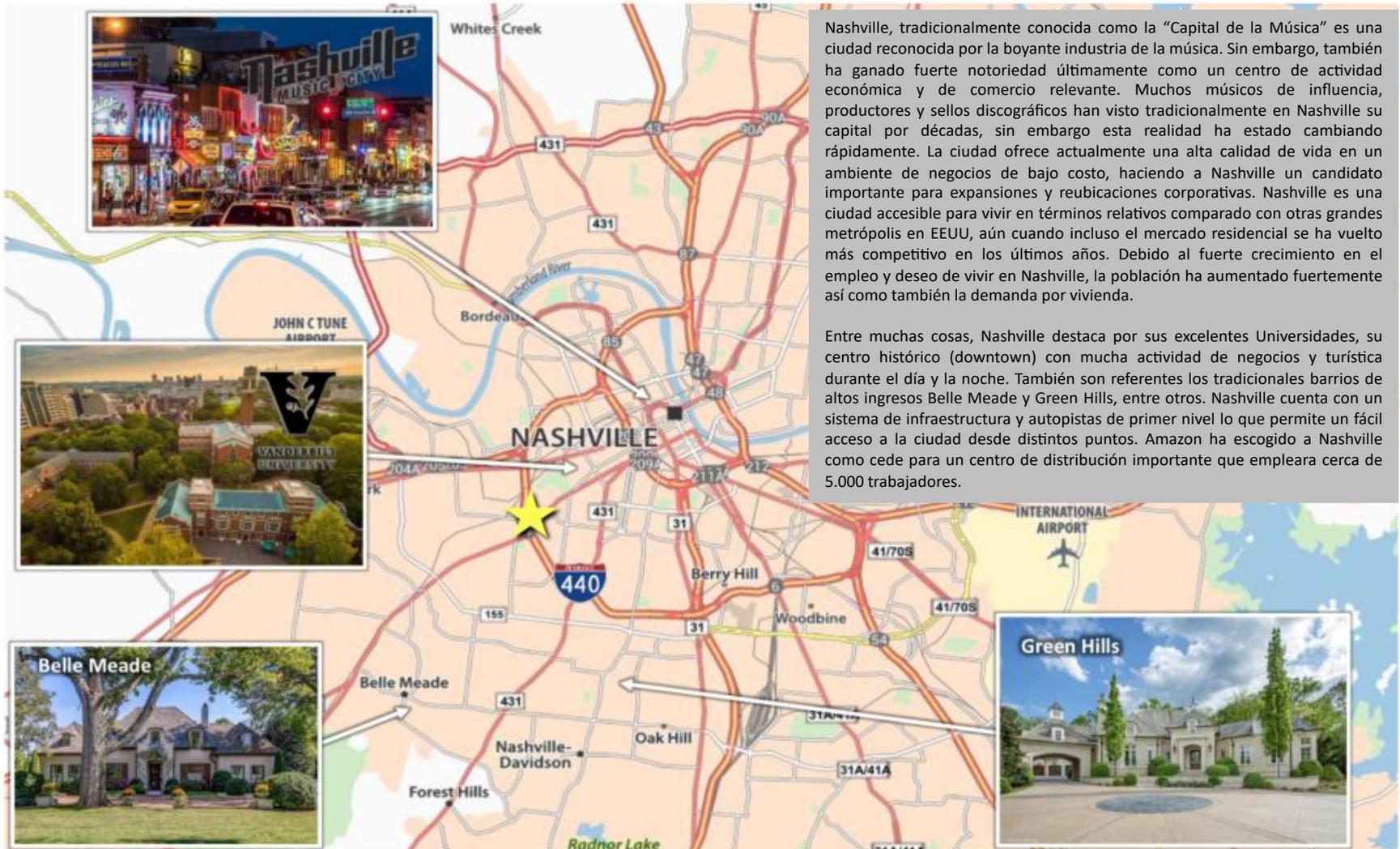
Parke West: Excavación Enero 2021



Ubicación: Nashville



Ubicación: Nashville



Nashville, tradicionalmente conocida como la “Capital de la Música” es una ciudad reconocida por la boyante industria de la música. Sin embargo, también ha ganado fuerte notoriedad últimamente como un centro de actividad económica y de comercio relevante. Muchos músicos de influencia, productores y sellos discográficos han visto tradicionalmente en Nashville su capital por décadas, sin embargo esta realidad ha estado cambiando rápidamente. La ciudad ofrece actualmente una alta calidad de vida en un ambiente de negocios de bajo costo, haciendo a Nashville un candidato importante para expansiones y reubicaciones corporativas. Nashville es una ciudad accesible para vivir en términos relativos comparado con otras grandes metrópolis en EEUU, aún cuando incluso el mercado residencial se ha vuelto más competitivo en los últimos años. Debido al fuerte crecimiento en el empleo y deseo de vivir en Nashville, la población ha aumentado fuertemente así como también la demanda por vivienda.

Entre muchas cosas, Nashville destaca por sus excelentes Universidades, su centro histórico (downtown) con mucha actividad de negocios y turística durante el día y la noche. También son referentes los tradicionales barrios de altos ingresos Belle Meade y Green Hills, entre otros. Nashville cuenta con un sistema de infraestructura y autopistas de primer nivel lo que permite un fácil acceso a la ciudad desde distintos puntos. Amazon ha escogido a Nashville como cede para un centro de distribución importante que empleara cerca de 5.000 trabajadores.

Ubicación: Nashville



Parke West: Ubicación y entorno



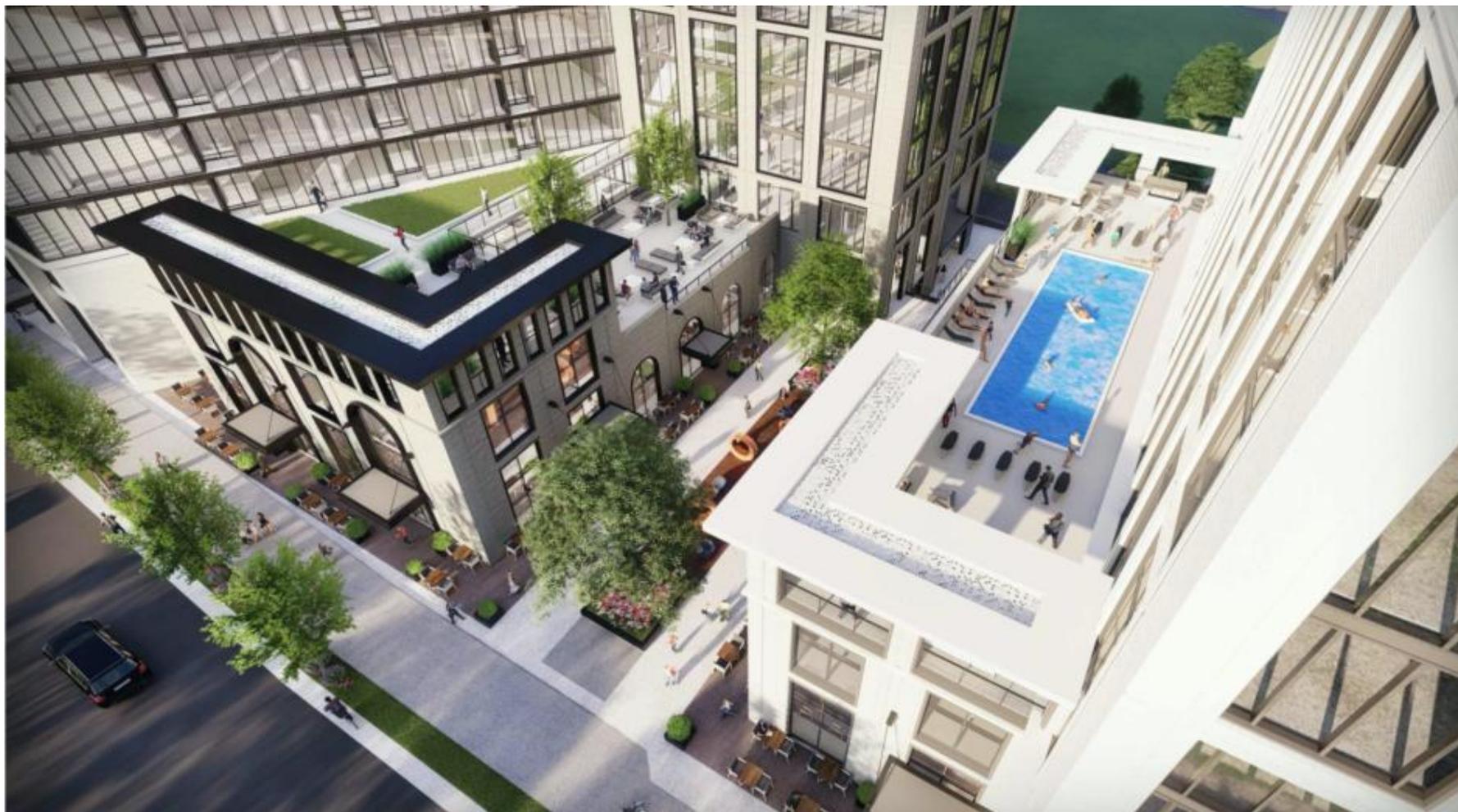
Parke West: Ubicación y entorno



Parke West: Ubicación y entorno



Parke West: Ubicación y entorno



Parke West: Ubicación y entorno



Parke West: Ubicación y entorno



Parke West: Ubicación y entorno



Parke West: Ubicación y entorno



TERRAZZO LOOK FLOOR TILE



MARBLE ACCENTS



FLUTED PLASTER



STEEL GLAZING



HERRINGBONE WOOD FLOORING



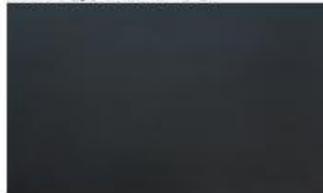
ANTIQUE BRASS



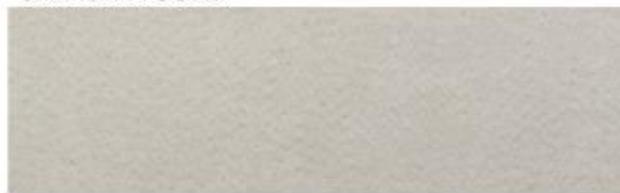
CALACATA GOLD



MOULDINGS



BLACKENED STEEL



WALLCOVERING



Nashville at a Glance

1,986,283

POPULATION (2019)

2,166,617

PROJECTED POPULATION (2024)

3.2%

YOY JOB GROWTH
(NOVEMBER 2019)

2.4%

UNEMPLOYMENT RATE
(NOVEMBER 2019)

63%

WHITE COLLAR WORKFORCE

765,264

OF HOUSEHOLDS

\$64,245

MEDIAN HHI (2019)

\$73,1127

PROJECTED MEDIAN HHI (2024)



**#7 BEST CITY FOR
MILLENNIALS**

THE PENNY HOARDER



**#1 IN SOUTH CENTRAL
U.S. FOR REGIONAL
WORKFORCE DEVELOPMENT**

SITE SELECTION



**#3 FASTEST GROWING
LARGE METRO ECONOMY**

HEADLIGHT DATA



**#1 METRO AREA FOR
PROFESSIONAL AND
BUSINESS SERVICE JOBS**

FORBES

Leading the Country in Job Creation

Since August 2008, Nashville rates second in the U.S. for job growth

Austin	35.3%
Nashville	25.7%
Orlando	22.6%
Raleigh	22.5%
Dallas	22.0%
San Jose	21.9%
San Antonio	21.6%
Riverside, CA	21.5%
Denver	19.6%
Charlotte	19.1%

amazon

5,000 new jobs



1,200 new jobs



600 new jobs

asurion 

400 new jobs

naviHealth 
A Cardinal Health Company

500 new jobs

 **CHS** Community Health Systems

2,000 new jobs

PHILIPS

1,000 new jobs

smile
DIRECT CLUB

2,000 new jobs

JACKSON
NATIONAL LIFE INSURANCE COMPANY

200 new jobs



POSTMATES
1,000 new jobs

Top ten metro in the U.S. for job growth **six years** in a row

2018	—	#3
2017	—	#3
2016	—	#4
2015	—	#8
2014	—	#8
2013	—	#2

The Healthcare Capital

Nashville is the U.S. healthcare industry capital, bringing in over \$45 billion to the local economy and supporting 275,000 local jobs and nearly 600,000 around the world. There are 18 publicly traded companies that call Nashville home.

HCA

 CHS Community Health Systems

 Saint Thomas Health

 Cigna HealthSpring

CHANGE
HEALTHCARE


CENTERSTONE

 NHC
National HealthCare Corporation

Premise Health 

 eviCore healthcare

 UnitedHealthcare

MEDHOST®

VANDERBILT UNIVERSITY
MEDICAL CENTER

Nashville healthcare industry supports **over \$26.9 billion** in labor income annually, representing 27.5% of all earnings and income to the Nashville MSA.

Nashville sector is comprised of **514** healthcare firms and **378** professional services firms wholly or largely connected with the industry

There are sites managed by Nashville healthcare firms in **49 of the 50 states**

Total revenue of Nashville-based healthcare industry totals **over \$92 billion**

Disclaimer

Este material ha sido preparado por Avante Financial Group con fines exclusivamente informativos en relación a un proyecto de desarrollo y renta inmobiliaria residencial en la ciudad de Nashville TN, US (“el Proyecto”). 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 proyecto (“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 proyecto. 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 proyecto 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 irá 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.