

VASTER

Presentación para inversores

Vaster Loans III



Growie

SOBRE NOSOTROS

Vaster es un prestamista privado de integración vertical, respaldado con orgullo por Fortune International Group, una de las firmas inmobiliarias más grandes del sur de Florida. Con un profundo conocimiento del mercado de esta región y un historial comprobado de éxito, el objetivo de Vaster es ofrecer una experiencia de financiamiento personalizada que combine tecnología, sofisticación financiera y un equipo experimentado, creando un proceso fluido para que los prestatarios puedan preservar o construir riqueza a través del sector inmobiliario.

El portafolio existente, la plataforma operativa y las iniciativas de originación respaldan a Vaster como un prestamista privado de primer nivel.

Historial y resultados comprobado

- Más de 7 años de experiencia operativa, con 5 años de rendimientos en vehículos predecesores.
- Vaster ha originado más de US\$500 millones en los últimos 3 años.
- Activos bajo gestión de US\$174 millones, con un promedio del 55% de préstamo sobre el valor tasado por el prestamista.

Relación comercial con Fortune International Group

- Experiencia inigualable en el mercado de ventas.
- Negocio de desarrollo: Más de 1,500 unidades de condominios en desarrollo.
- Negocio exclusivo de ventas y marketing: Representación de más de 4,000 unidades de preconstrucción en el sur de Florida.
- Negocio de intermediación general: 40 años en el mercado, 8 oficinas en el sur de Florida, 4 oficinas internacionales con un promedio de US\$1.25 mil millones en ventas anuales.
- Acceso a préstamos potenciales a través de proyectos en desarrollo, representación exclusiva de ventas y marketing, o asignación como prestamista preferido para aproximadamente 4,000 unidades en pre construcción

Estructura organizativa completa y experimentada

- Equipo directivo con 7 años de experiencia.
- Originadores con amplios recursos de mercado y acceso a los conocimientos y relaciones de Fortune International Group en el sur de Florida.
- Oficial de compliance con experiencia, realizando revisiones exhaustivas de KYC para prestatarios (LLC y corporaciones) y garantes.
- Experiencia en la gestión de fluctuaciones del mercado.
- Sin pérdidas realizadas en ningún escenario de impago, incluida la caída del mercado en COVID.
- Disponibilidad en tiempo real de KPIs para comprender la producción, las operaciones y los resultados.



Alianza con una de las principales firmas inmobiliarias del sur de Florida

Vaster es un prestamista privado verticalmente integrado y una plataforma operativa.

Presencia establecida en el mercado

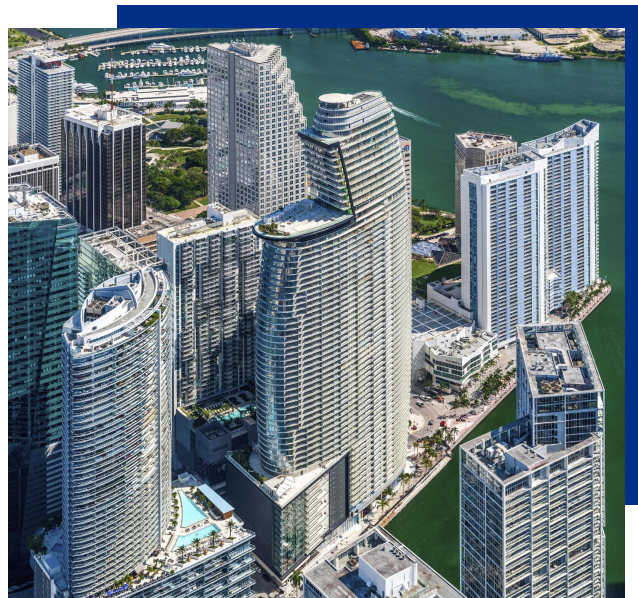
- Reconocimiento de marca como una firma destacada en el sur de Florida.
- La excelencia en atención al cliente ha posicionado a Vaster como líder en préstamos privados.
- Incorporación de tecnología para agilizar el cierre de préstamos, maximizar la eficiencia y superar a los principales actores del mercado.

Oferta de productos básicos

- Prestamista directo para préstamos comerciales en activos residenciales y comerciales.
- Activos residenciales: Condominios, Condominio-Hoteles, Casas unifamiliares, Terrenos.
- Activos comerciales: Oficinas, Multifamiliares, Retail, Usos mixtos y Terrenos.
- Mercado principal: Florida, con presencia secundaria en las principales ciudades de la costa este de EE.UU.
- Compra o refinanciamiento.
- Solo intereses.
- Plazo máximo de 36 meses, con opciones de prórroga si el prestatario tiene un historial de pagos positivo.
- LTV máxima del 65%.
- Garantía personal requerida.
- Prestatario debe ser una entidad de propósito único (LLC o corporación).
- Sin rescates de ejecuciones hipotecarias ni historial de quiebras.

Oportunidad de inversión

- Inversionistas de capital (US\$1MM+) para participar en Vaster Loans III, un fondo abierto para la originación de préstamos privados.
- Retorno neto objetivo del 9% anual, con distribuciones trimestrales.
- La inversión está estructurada para ser fiscalmente eficiente en EE.UU. para inversionistas extranjeros.



Ubicado en el corazón del distrito financiero de Miami.

Contenido

Historial comprobado

Operaciones

Portafolio

Inversiones



HISTORIAL COMPROBADO

Vaster Loans III ha originado aproximadamente ~US\$1.06 mil millones y cerrado US\$89 millones en los últimos 12 meses.



La estrategia de originación de Vaster se enfoca en mantener el crecimiento del portafolio sin comprometer su rendimiento.

US\$2.8MM

Tamaño promedio de los préstamos residenciales

US\$4.2MM para terrenos.

54% LTV

Monto promedio de los préstamos de Vaster en comparación con el valor tasado al momento del cierre. Programas de préstamos con tasa fija y variable.

24-Meses de retención

Periodo medio de retención de los préstamos originados con un plazo de 12 a 36 meses

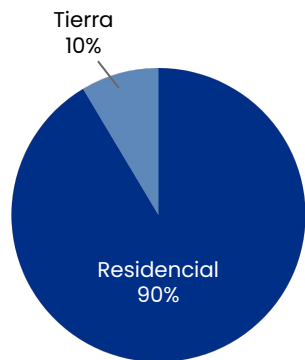
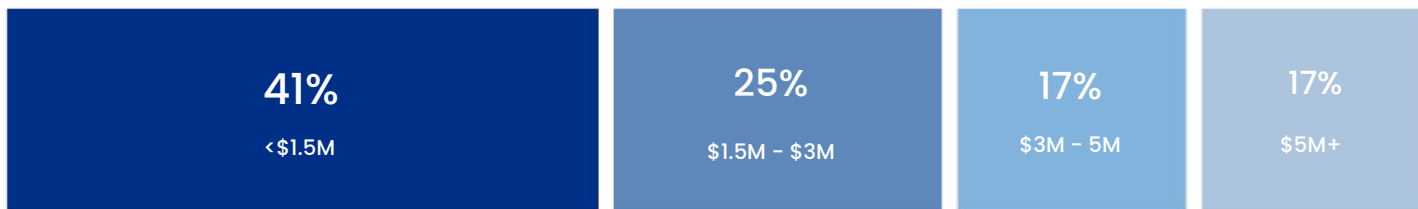
3% NPL

Préstamo moroso, >90 DPD sobre el volumen de originación histórico. Cada préstamo tuvo una tasa de éxito del 100% en la que Vaster recuperó el capital, los intereses, las comisiones y los costes.

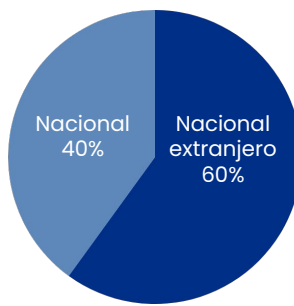
Estadísticas históricas de origenación

Distribución del tamaño de los préstamos por cantidad de operaciones

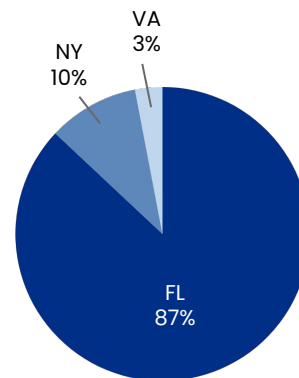
■ <\$1.5M ■ \$1.5M - \$3M ■ \$3M - \$5M ■ \$5M+



Asignación por tipo de propiedad



Nacionalidad del patrocinador



Diversificación de ubicación

Contenido

Historial comprobado

Operaciones

Portafolio

Inversiones



OPERACIONES

Un procesamiento ineficiente de los préstamos, sin un análisis sofisticado del mercado y el capital disponible, lleva a que las operaciones potenciales sean objeto de búsqueda y captura, con el consiguiente aumento de los costes para el prestatario.

Tratar de aumentar el volumen de originación sin contar con el proceso adecuado hará que surjan inmediatamente varios puntos problemáticos



Personal

Un equipo experimentado con varios originadores para alcanzar los objetivos de préstamo desde la originación hasta el cierre.



Manejo de documentación

El uso de correo físico para promociones y el almacenamiento de información fuera de línea incrementan las probabilidades de error y pueden demorar los tiempos de cierre.



Gestión de riesgos

Maximizar los resultados requiere acceso a análisis en tiempo real y una supervisión continua de la cartera y el apetito de riesgo.



Cumplimiento

No tener las evaluaciones correctas de crédito y KYC puede ser un descuido costoso en una industria regulada.



Servicios

Normas de servicio deficientes aumentan el riesgo de impagos y cancelaciones anticipadas.

OPERACIONES

Las operaciones de Vaster ofrecen un cierre rápido de préstamos, al mismo tiempo que facilitan las prácticas adecuadas de suscripción, gestión de riesgos, monitoreo y prácticas de cumplimiento normativo.

Procesos



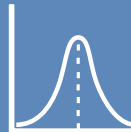
- Asignación de procesos de crédito
- Aprobación de créditos
- Financiamiento y avance del préstamo
- Eficiencia en la tramitación
- Servicios
- Gestión de riesgos
- Informes

Personas



- Originación
- Evaluación de crédito
- Procesamiento de préstamos
- Post-cierre de préstamos
- Cumplimiento
- Estrategia

Data



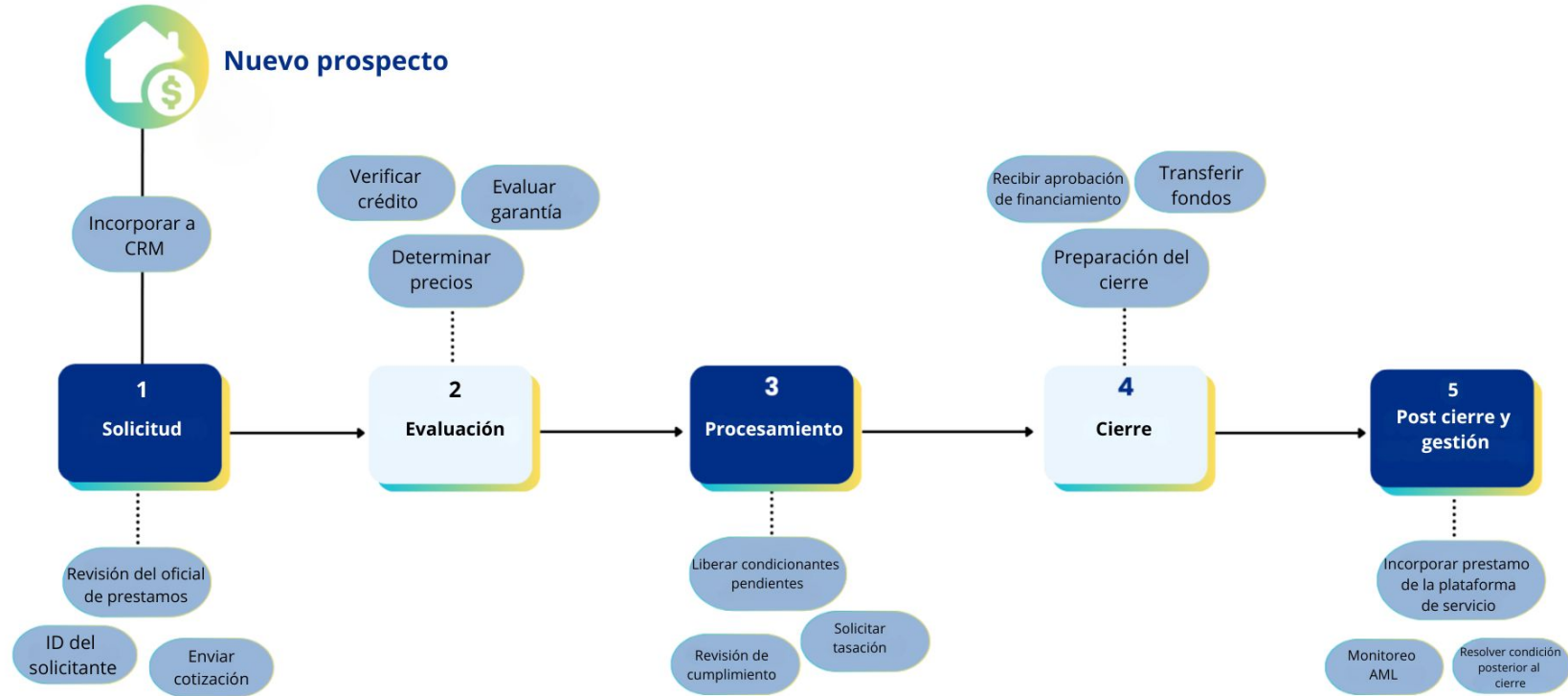
- Registro de datos financieros, demográficos y de comportamiento
- Mapeo del flujo de datos
- Gestión y almacenamiento de datos

Sistemas



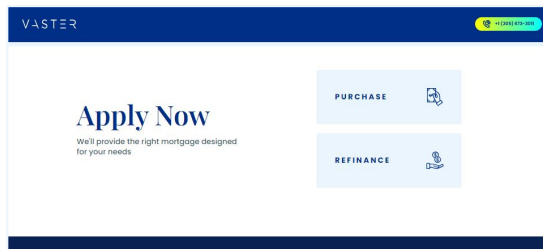
- Paneles de control para agentes y prestatarios
- Presentación y revisión digital de préstamos
- Sistema de presentación y gestión de documentos
- Herramientas de suscripción
- Evaluación de riesgos
- Tableros de KPI y KRI

Proceso automatizado con almacenamiento en la nube y soluciones basadas en la web para maximizar la suscripción sin costos adicionales para el fondo.

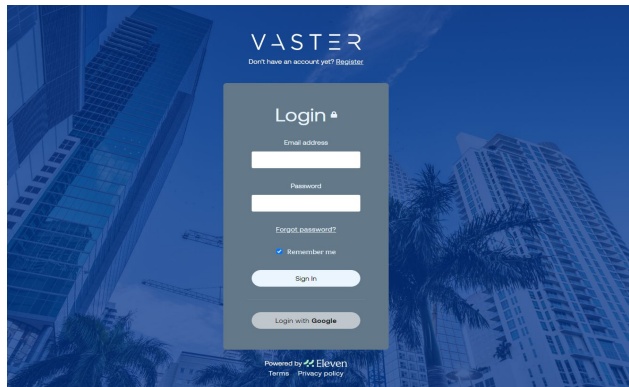


El portal de préstamos en línea, la gestión de documentos, la recopilación de datos, el almacenamiento, el monitoreo del rendimiento y riesgo, facilitarán la eficiencia operativa.

Plataforma de envío de préstamos en línea y tableros de control



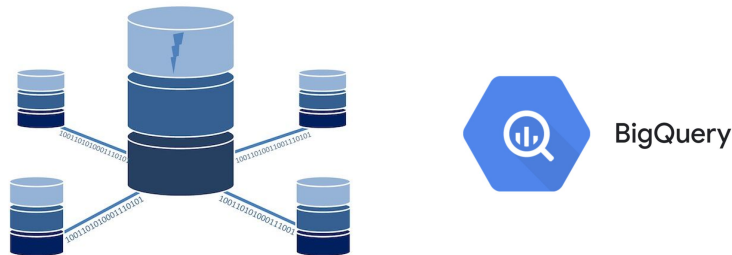
Portal seguro para inversionistas con tableros de control y actualizaciones de portafolio



Tecnología de servicio implementada e integrada



Motores API y almacén de datos para recopilar la información



Comité de Inversiones y Liderazgo



Edgardo Defortuna

Edgardo es el Presidente, CEO y Fundador de Fortune International Group, una firma inmobiliaria de servicio completo con sede en Miami, reconocida en todo el sur de Florida, América Latina y Europa como líder en bienes raíces de lujo de alta gama. Él supervisa todas las actividades de la empresa a través de todas sus unidades de negocio.



Eduardo Imery

Eduardo es el CFO de Fortune International Group y es responsable de las iniciativas estratégicas de la empresa, la planificación financiera, las adquisiciones y la definición de las estructuras financieras para todos los proyectos de desarrollo. También proporciona supervisión y gestión de proyectos a lo largo del desarrollo de todos los proyectos.



Zackary Simkins

Zack se unió oficialmente a Vaster cuando la empresa se lanzó en febrero de 2017 como Asociado, antes de ser promovido al puesto de Gerente de Finanzas en febrero de 2020. Actualmente, se desempeña como Gerente General y ha ocupado este puesto desde octubre de 2021, gestionando todos los aspectos de Vaster.

Contenido

Historial comprobado

Operaciones

Portafolio

Inversiones



Vaster está buscando un inversor de capital para ampliar los criterios de préstamo establecidos.

Suscripción	Casa unifamiliar	Condominio	Activos comerciales	Terreno residencial	Terreno comercial
Ubicación	Florida & New York	Florida & New York	Florida & New York	Florida	Florida
LTV máximo	65%	65%	65%	60%	55%
Plazo máximo	36 meses	36 meses	36 meses	18 meses	18 meses
Reservas	No	No	Si	Si	Si
Penalización por pago anticipado	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
Tipo de tasa	Fija y variable	Fija y variable	Fija y variable	Fija y variable	Fija y variable
Patrocinador extranjero nacional	Si	Si	Si	Si	Si
Recurso personal	Si	Si	Si	Si	Si

PORTAFOLIO

Vaster Loans III cuenta con un portafolio rentable para que los inversores obtengan beneficios inmediatos

\$89MM Portafolio Activo

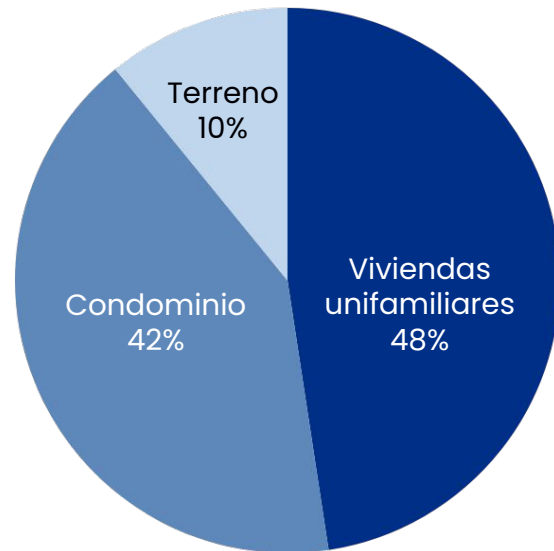
- \$42.4MM en Viviendas Unifamiliares (SFH)
- \$37MM en Condominios
- \$9.7MM en Terreno Residencial

Desempeño del portafolio

- 36 préstamos activos con un tamaño promedio de préstamo de **\$2.8MM**
- Préstamos morosos inactivos
- **54% LTV promedio**
- Los préstamos fijos tienen apalancamiento fijado para estabilizar los rendimientos
- El rendimiento neto actual del portafolio es de **9%+**, asumiendo gastos de gestión y del fondo

Activos y Prestatarios

- Las propiedades sujetas se encuentran en **South Florida y Nueva York**
- **Recurso personal** en cada préstamo
- **60%** patrocinio extranjero y **40%** patrocinio nacional



Active Portfolio Breakdown
by Dollar Volume

Contenido

Historial comprobado

Operaciones

Portafolio

Inversiones



Vaster está redefiniendo el préstamo privado.

Plataforma impulsada por capital y tecnología que proporciona exposición a deuda sobre activos de alta calidad.

	Vaster	Prestamista tradicional privado	Prestamista de dinero duro
Originación	Oficiales de Préstamos Experimentados con más de 20 años de experiencia combinada en Préstamos Privados y Banca. Principales activos que promueven Vaster y originan calidad sobre cantidad.	Principales con experiencia y una presencia de mercado establecida	Pocos contactos y una mala reputación en el mercado. Cantidad sobre calidad/
Operaciones	Analista de riesgos para analizar el riesgo de activo y contraparte del patrocinador. Procesador para asegurar que el cierre se ejecute de manera eficiente con los documentos estándar de préstamo de Vaster.	Analista/Underwriter para revisar el valor del activo. Confiar en el abogado para preparar los documentos y asistir en el procesamiento.	No se realiza mucha diligencia ni revisión sobre el patrocinador. Préstamos basados en activos realizados por el prestamista con un abogado coordinando el cierre.
Cumplimiento	Diligencia sólida basada en datos para Conocer a su Cliente (KYC), Estructura Corporativa del Prestatario, Revisión de AML/BSA por Cumplimiento. Vaster tiene políticas y procedimientos extensos.	La revisión de KYC, AML y BSA es gestionada por el Underwriter. Políticas y procedimientos limitados o inexistentes para la empresa.	Revisión de KYC muy mínima gestionada con búsqueda en línea y revisión de gravámenes. No se detallan políticas ni procedimientos.
Gestión de Activos	Equipo interno de servicios para garantizar que se mantenga una experiencia de préstamo personalizada con el prestatario después del cierre.	Servicios de terceros con mínima participación de un rol de analista.	Abogado o contador externo para gestionar el portafolio. No hay analista.
Tecnología e Innovación	Portal para prestatarios para solicitudes en línea y procesamiento de transacciones. Amplia suite de SEO del sitio web/blogs. Memoria de inversión completa e informes trimestrales detallados sobre KPIs actualizados.	Informes de inversores arcaicos sin presencia web ni portal para prestatarios.	Sin acceso para inversores ni portales para prestatarios.
Estructura de Capital	Relación de apalancamiento con un banco comunitario para hacer crecer un portafolio sustancial con un 30% de capital.	Relación de apalancamiento mínima o inexistente. El gerente tiene un objetivo de originación o estructura de promoción.	Financiamiento 100% de capital.
Distribuciones	Distribuciones trimestrales y posibilidad de reinvertir fondos en nuevas originaciones de préstamos. Inversión diversificada debido al portafolio subyacente de los fondos.	Distribuciones estándar por préstamo para intereses y principal. El inversor puede tener la oportunidad de reinvertir en un nuevo préstamo, pero no diversifica su posición.	Distribuir intereses y principal. No hay oportunidad de reinvertir ni diversificar la posición

Vaster Loans III – Oferta de Inversión en Capital

Objetivo de recaudación	\$40,000,000
-------------------------	--------------

Rentabilidad neta objetivo para inversores Growie sobre el capital	9% Anual
--	----------

Objetivo de inversión	Generar ingresos actuales y preservar el capital de los inversores mediante la inversión en préstamos comerciales sobre activos residenciales y comerciales en bienes raíces de EE. UU.
-----------------------	---

Apalancamiento de Deuda	65% – 70%
-------------------------	-----------

Distribuciones	Trimestrales
----------------	--------------

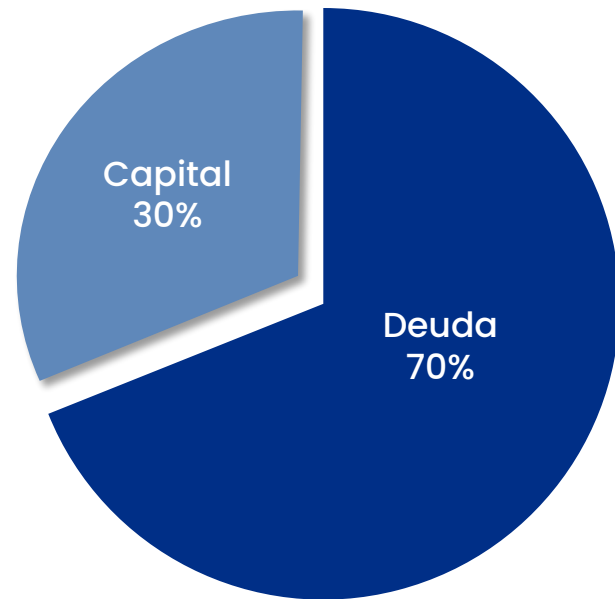
Co-Inversión de Vaster	10% de Coinversion por Préstamo (limitado a \$4 millones)
------------------------	---

[1] Vaster Loans III co-invests alongside Vaster Loans Inter III using a season and sell strategy which involves Vaster Loans III offering to sell to Vaster Loans Inter III a portion of the loans that it originates. See the offering materials for additional information

La ventaja de Vaster en la originación, operaciones y apalancamiento genera una atractiva oportunidad de inversión.

Participación de capital de \$1MM+ con un 9% de rentabilidad neta anual sobre el capital.

- Invertir en un portafolio existente de \$85MM, que actualmente tiene un apalancamiento del 70% y un 30% de equity (\$17.2MM).
- Se espera una originación adicional de \$100MM en 2024 para lograr un saldo promedio de portafolio de \$130MM, lo que requerirá \$40MM en capital de inversores.
- Vaster paga una tarifa de gestión del 1.65% por cada préstamo a la empresa de gestión para cubrir los gastos generales de originación, procesamiento, cierre y servicio del portafolio.
- Los costos asociados con cada préstamo (honorarios legales, revisión de títulos, tasación, verificaciones de antecedentes, etc.) son pagados por el prestatario al cierre.
- El ratio OPEX es del 0.20%-0.3% sobre el tamaño del portafolio para la plataforma de préstamos.
- Equity apalancado con una deuda sin recurso establecida (avance del 65-70% por préstamo) para lograr los rendimientos proyectados.
- Distribuciones de beneficios trimestrales con participación de equity por parte de Vaster.
- Los inversionistas extranjeros generalmente no se espera que reconozcan ingresos efectivamente conectados (ECI), incluida la razón de FIRPTA, únicamente como resultado de su inversión en Vaster Inter III.
- VL Inter III participará en el portafolio de VL III después de un período de estacionalidad de 90 días en los préstamos originados de VL III para evitar la tributación extranjera.



Vaster tiene relaciones existentes con socios exitosos y establecidos que ayudan a hacer crecer el fondo.



Gracias



VASTER

2024© Vaster All Rights Reserved
Proprietary and Confidential

1000 Brickell Avenue #600
Miami, FL 33131
305.673.3011

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Esta presentación confidencial (esta "Presentación") es proporcionada por Vaster Management, LLC ("Vaster") de manera confidencial para fines informativos sobre la posible oportunidad de inversión discutida en este documento ("Inversión Potencial"). Esta Presentación y la información contenida en ella incluyen información confidencial, propietaria, secreta comercial y otra información sensible desde el punto de vista comercial, y no puede ser reproducida ni distribuida a otros, en su totalidad o en parte, en ningún momento y para ningún propósito, ni utilizada para ningún otro propósito, sin el consentimiento previo por escrito de Vaster. Todos los destinatarios aceptan que mantendrán confidencial toda la información contenida en esta Presentación que no esté ya en el dominio público y utilizarán esta Presentación únicamente para el propósito de evaluar la Inversión Potencial. Al aceptar la entrega de esta Presentación, cada destinatario acepta estar sujeto a los términos anteriores.

Esta Presentación no constituye una oferta para vender, ni una solicitud de una oferta para comprar, ningún valor y no debe ser utilizada como base para la compra o venta de ningún valor. El destinatario no debe interpretar el contenido de esta Presentación como asesoramiento legal, empresarial, fiscal, regulatorio, contable, de inversión u otro. Ni Vaster ni ninguno de sus respectivos afiliados están haciendo ninguna declaración o garantía al destinatario con respecto a la legalidad de cualquier inversión ni sobre las consecuencias fiscales y otros impuestos derivados de dicha inversión. El destinatario debe consultar a sus propios asesores en cuanto a los asuntos legales, empresariales, fiscales, regulatorios, contables y otros relacionados con la inversión en la Inversión Potencial.

Ni la Comisión de Valores de los Estados Unidos ni ninguna comisión de valores de estados de EE. UU. o de países no estadounidenses ha revisado ni aprobado la exactitud o adecuación de esta Presentación. Cualquier representación en contrario es ilegal. La Inversión Potencial estará sujeta a los riesgos inherentes al desarrollo, propiedad y operación de bienes raíces, incluyendo, entre otros: (i) condiciones locales del mercado inmobiliario y financiero; (ii) riesgos debidos a la dependencia del flujo de caja; (iii) cambios en la disponibilidad de financiamiento con precios atractivos; (iv) cambios en las leyes y regulaciones fiscales, inmobiliarias, ambientales y de zonificación; (v) desastres naturales. Las características de las inversiones que se realicen pueden variar con respecto a las características de las mostradas en esta Presentación y pueden no tener riesgos y rendimientos comparables. Una inversión o cualquier trato directo es especulativa e involucra riesgos significativos, incluida la pérdida total de la inversión. Cualquier inversión en la Inversión Potencial será ilíquida, ya que existe un mercado secundario limitado o inexistente para intereses en la Inversión Potencial, y existen restricciones significativas para las transferencias de dichos intereses. Un destinatario que tenga interés preliminar en la Inversión Potencial debe comprender estos riesgos y tener la capacidad financiera y disposición para aceptar dichos riesgos durante un período prolongado antes de invertir.

El destinatario reconoce que es conocedor y experimentado en lo que respecta a los aspectos financieros y comerciales de esta Presentación y que llevará a cabo sus propias investigaciones independientes sobre la exactitud y la integridad de esta Presentación si un destinatario decide utilizar o confiar en esta Presentación, bajo su propio riesgo, para cualquier propósito.

Cierta información contenida en esta Presentación constituye "declaraciones prospectivas" que pueden identificarse por el uso de terminología como "puede", "hará", "debería", "espera", "anticipa", "estima", "proyecta", "objetivo", "intenta", "continúa" o "cree", así como sus formas negativas, variaciones u otras expresiones similares. Además, cualquier proyección u otras estimaciones contenidas en esta Presentación, incluidas las estimaciones de rendimientos o desempeño, son "declaraciones prospectivas" y se basan en ciertas suposiciones que pueden cambiar. Debido a diversos riesgos e incertidumbres, los eventos o resultados reales, o el desempeño real de la Inversión Potencial, pueden diferir sustancialmente de aquellos reflejados o contemplados en dichas declaraciones prospectivas. Asimismo, los eventos reales son difíciles de prever y, a menudo, dependen de factores que están fuera del control de Vaster y sus afiliados. Vaster no asume ninguna obligación de actualizar o revisar las declaraciones prospectivas contenidas en este documento para reflejar eventos o circunstancias que ocurran después de la fecha de esta Presentación. No se hace ninguna declaración ni garantía sobre el desempeño futuro o sobre tales declaraciones prospectivas. La entrega de esta Presentación no implica que la información contenida en ella sea correcta en cualquier momento posterior a la fecha relevante especificada en este documento o la fecha de la Presentación. Pueden realizarse cambios sustanciales en los objetivos, la estructura y los términos de la Inversión Potencial.

Al considerar cualquier información de desempeño pasado contenida en este documento, los inversionistas deben tener en cuenta que el desempeño pasado no es garantía, proyección ni predicción, y no es necesariamente indicativo de resultados futuros. No se puede garantizar que la Inversión Potencial logrará los resultados proyectados, que se cumplirán los rendimientos objetivo o que la Inversión Potencial podrá implementar su estrategia y enfoque de inversión, alcanzar sus objetivos de inversión o que los inversionistas recibirán distribuciones. Los rendimientos brutos y netos reales de los activos discutidos en esta Presentación pueden variar significativamente con respecto a cualquier rendimiento pasado aquí establecido.

La información contenida en este documento no es completa y no debe considerarse como tal. Vaster se reserva el derecho, a su entera y absoluta discreción y sin previo aviso, de modificar los términos o condiciones de la Inversión Potencial y/o de cancelar la oportunidad de inversión descrita en este documento. La información contenida en esta Presentación se presenta en forma resumida para mayor comodidad y se proporciona al destinatario en las fechas indicadas, sin que Vaster tenga la intención de actualizar la información después de su distribución, incluso si esta se vuelve materialmente inexacta. Esta Presentación contiene cierta información obtenida de fuentes publicadas y no publicadas que no ha sido verificada de manera independiente por Vaster y, en ciertos casos, no ha sido actualizada a la fecha del presente documento. Aunque Vaster considera que dicha información es precisa, no asume responsabilidad alguna por su exactitud.

Ciertos logotipos, nombres comerciales, marcas registradas y derechos de autor incluidos en este documento se utilizan únicamente con fines de identificación e información. Dichos logotipos, nombres comerciales, marcas registradas y derechos de autor pueden ser propiedad de empresas o personas no afiliadas con Vaster ni con ningún vehículo gestionado por Vaster, y no se hace ninguna afirmación de que dichas empresas o personas hayan patrocinado o aprobado el uso de tales logotipos, nombres comerciales, marcas registradas y derechos de autor aquí mencionados. La información en esta presentación está sujeta en su totalidad a la referencia de información más detallada que aparece en el Memorando de Colocación Privada Confidencial, el Acuerdo Operativo y el Acuerdo de Suscripción (conjuntamente, los "Materiales de la Oferta") de Vaster Loans III. Si los términos descritos en esta Presentación son inconsistentes o contrarios a los términos de los Materiales de la Oferta, prevalecerán los términos de los Materiales de la Oferta.