



# T1

2023

**SOLO PARA USO INTERNACIONAL**

**CONFIDENCIAL:** NO ESTÁ DESTINADO PARA LA DISTRIBUCIÓN GENERAL EN LOS EE.UU., PARA USO EXCLUSIVO DEL DISTRIBUIDOR / ASESOR FINANCIERO

CONSULTE LAS EXENCIONES DE RESPONSABILIDAD IMPORTANTES AL FINAL DE ESTE DOCUMENTO

**ACTUALIZACIÓN DE LA  
CARTERA DEL PARTICIPANT  
CAPITAL GROWTH FUND, LP**

# Un mensaje del CEO:



A nuestros estimados socios y clientes,

Así como han estado leyendo, en el primer trimestre del año se observó una volatilidad continua del mercado. Durante el trimestre, vimos que el ciclo informativo cambió gradualmente de las preocupaciones sobre la inflación y las tasas de interés al sector bancario y los bienes raíces. A pesar de estos titulares, nuestros inversionistas de fondos pueden estar tranquilos de que su capital permanece invertido de manera segura en algunos de los mercados y tipos de propiedades inmobiliarias con mejor rendimiento en la nación.

Las principales áreas metropolitanas de Florida continuaron con un rendimiento superior durante el trimestre. Esto se refleja en el rendimiento del primer trimestre del Growth Fund, que registró un rendimiento promedio ponderado para esta clase de acciones de +2.87% en el trimestre. El fondo logró esto en gran parte debido a su enfoque en proyectos de desarrollo de calidad en mercados de alto crecimiento de Florida.

Florida continúa beneficiándose del crecimiento de la población y la expansión económica. Esta combinación está creando una oportunidad atractiva para el Growth Fund, que ha estado invirtiendo estratégicamente en los principales mercados metropolitanos de Florida durante los últimos años. Con el aumento de las tasas de interés, el trabajo remoto que se ha convertido en la norma además de la fuerte y constante migración corporativa e individual, se espera que la demanda de viviendas multifamiliares supere la oferta en el futuro previsible. El Informe de Mercado Multifamiliar del primer trimestre de 2023 de CBRE clasificó a Florida como la # 1 en atraer una fuerza laboral calificada y nuevas empresas constituidas y la # 3 en crecimiento de capital privado. La tasa de desempleo de Florida también se mantiene muy por debajo del promedio nacional en 2.2%. Se superó la tasa promedio nacional de crecimiento del empleo durante los últimos 21 meses. Somos particularmente optimistas con respecto al sector multifamiliar en Florida. Consideramos que el incrementar la inversión en este sector nos proporciona una importante mitigación de riesgos en la cartera diversificada del fondo.

## Aspectos destacados de la cartera:

### Legacy Hotel & Residences –

- La construcción vertical está en curso.
- Se está buscando la aprobación para duplicar las instalaciones de consultorios médicos a 120,000 pies cuadrados.

### Elevate / Dania Beach –

- Se completó la construcción vertical.
- La ceremonia para conmemorar la finalización de la estructura del edificio está programada para el segundo trimestre de 2023.

### Nautilus 220 –

- El 72% de las residencias en condominio se vendieron en preventa a fines del primer trimestre de 2023.

En general, estamos seguros de que nuestra estrategia de invertir en activos de alta calidad en mercados atractivos posiciona bien al Growth Fund para su éxito a largo plazo. Si bien el mercado inmobiliario puede experimentar cierta volatilidad a corto plazo, seguimos enfocados en la construcción de una cartera resiliente que pueda hacer frente a las fluctuaciones del mercado y ofrecer fuertes rendimientos a nuestros inversionistas a largo plazo.

Gracias por su constante apoyo.

*Daniel Kodsí*

**Daniel Kodsí**  
Director General (CEO)



### Nuestra Firma

Participant Capital Advisors LLC, es un asesor de inversiones registrado. Su compañía integrada de Desarrollo Inmobiliario, Royal Palm Companies (RPC) se fundó en 1978 y sus ejecutivos ocupan puestos clave en el equipo de liderazgo de Participant Capital. Participant Capital se formó en 2011 y tiene su sede en Miami, Florida.

### Equipo con Experiencia

El equipo ejecutivo de Participant Capital tiene una larga trayectoria en el negocio de la construcción inmobiliaria. En afiliación con RPC, han desarrollado más de 50 proyectos valorados en más de \$4,700 millones de dólares, 9,500+ unidades y 18 millones de pies cuadrados.

### Nuestra Estrategia

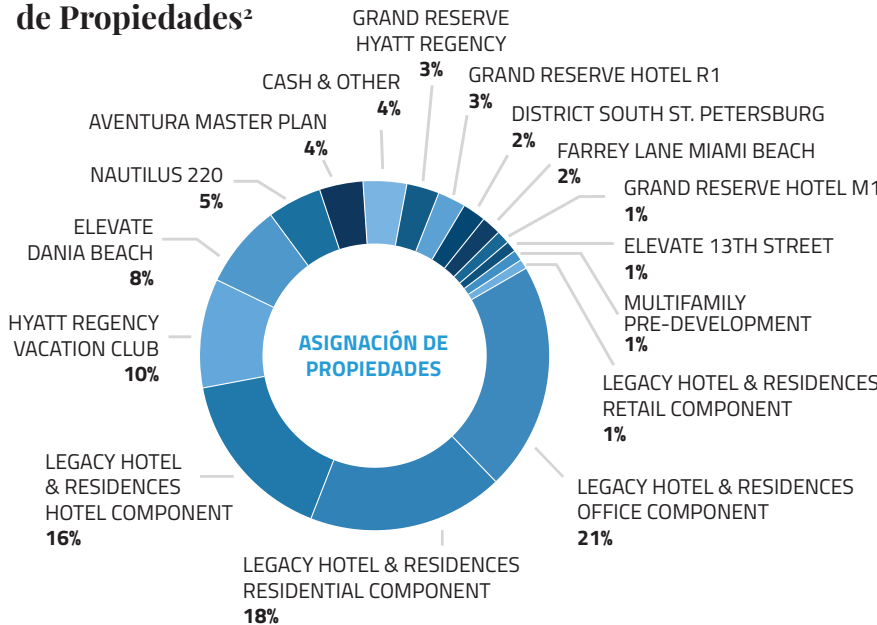
Participant Capital (PCA) hace uso de las décadas de experiencia profesional en bienes raíces y servicios financieros de PCA y RPC para seleccionar las mejores inversiones en proyectos inmobiliarios de uso mixto, multifamiliares, residenciales, comerciales, hoteleros y de consultorios médicos en los estados del Sun Belt (Cinturón del Sol) y en Puerto Rico.

### Marcas Establecidas

Participant Capital invierte junto con los mejores desarrolladores de su clase en bienes raíces de marca, incluidas las marcas propias de RPC como PARAMOUNT®, Legacy Hotel & Residences, Elevate y Grand Reserve.

## Composición del Valor Neto de los Activos a 3/31/2023

### Asignación de Propiedades<sup>2</sup>

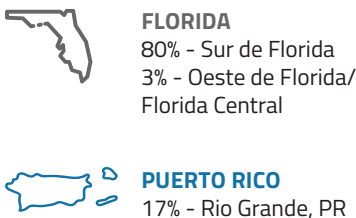


### Los 5 Principales Inmuebles

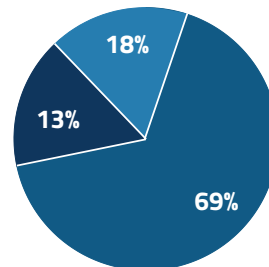
PROYECTO DE DESARROLLO	MONTO	% <sup>2</sup>
Legacy Hotel & Residences	88,638,966	56
Hyatt Regency Vacation Club	15,778,270	10
Elevate Dania Beach	11,790,060	8
Nautilus 220	8,576,372	5
Aventura Masterplan	6,534,383	4
<b>TOTAL</b>	<b>131,318,054</b>	<b>83%</b>

**Valor Neto de los Activos**  
**\$133,017,548.96**

### Asignación Geográfica



### Fase de Desarrollo



### Balance General

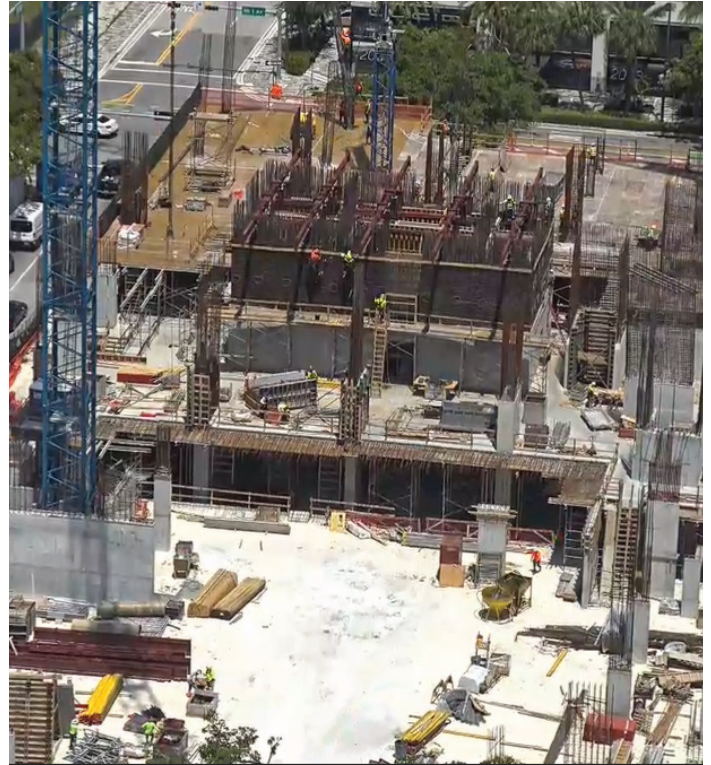
ACTIVO	168,471,294	100%
PASIVO	35,453,746	21%
PATRIMONIO	133,017,548	79%

\*Liabilities include tax provisions, loans, fund fees and expenses.

### Líneas de crédito para los proyectos<sup>1</sup>

Los proyectos en los que el Fondo ha invertido han conseguido un financiamiento de construcción por un total de ~ \$ 685.5M, lo que representa un 65.2% de la relación del préstamo/costo.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q1 2023, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein. Reported assets under management may differ from net asset value due to unamortized sales fees, expenses, and unpaid quarterly distributions. <sup>1</sup>These figures are approximate and based on an estimated total capitalization for these projects of ~\$1B. <sup>2</sup>Percentages shown reflect project value as a percentage of NAV which was \$133,017,548.96 as of 3/31/2023.

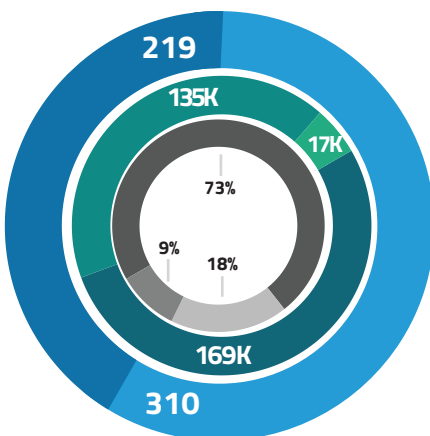


## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Miami, FL
<b>INICIO DE OBRA</b>	Agosto de 2021
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Rascacielo, Uso Mixto
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	310 Condos / 219 Cuartos de Hotel
<b>PIES CUADRADOS</b>	1,073,347
<b>ESTADO</b>	Bajo Construcción

Legacy es un proyecto de uso mixto que incluye 310 residencias de lujo ubicadas sobre un hotel de 219 habitaciones. A poca distancia de Brickell, South Beach, Wynwood, Design District y Little Havana, el Miami Worldcenter realmente lo sitúa en el centro de todo. El Hotel Legacy será uno de los hoteles de lujo en el centro de Miami. Dentro de un plan maestro que incluye un centro de convenciones, entretenimiento, restaurantes y tiendas minoristas de alta gama para ayudar a impulsar la demanda de reservas durante todo el año. Legacy Hotel & Residences combinará a la perfección lujo, estilo de vida y bienestar.

## Detalle del Proyecto



### TIPOS DE UNIDADES

- RESIDENCIAS
- HABITACIONES DE HOTEL

### MEZCLA DE OFICINAS Y ESPACIOS COMERCIALES (PIES CUADRADOS)

- OFICINAS MÉDICAS
- OFICINA
- COMERCIO

### ESTRUCTURA DE CAPITAL

- CAPITAL PRIVADO
- VENTAS Y DEPÓSITOS
- DEUDA

## Actualización del Proyecto

- Las actividades de cimentación progresaron durante el primer trimestre con el 70% de la excavación de los pilotes ya completado. La excavación y el corte de los pilotes restantes está en progreso.
- El refuerzo, la formación y el vaciado de las columnas y de los muros de carga ya comenzó.
- RPC está en el proceso de conseguir la aprobación del diseño para una expansión de 60,000 pies cuadrados del espacio de consultorios médicos a 120,000 pies cuadrados.
- Se presentaron los planes revisados de permisos maestros con la expansión del espacio de consultorios médicos ante la Ciudad de Miami.
- Las actividades de cimentación continuaron y se colocaron los pilotes en la parte norte del área de construcción de la torre.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q1 2023, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.



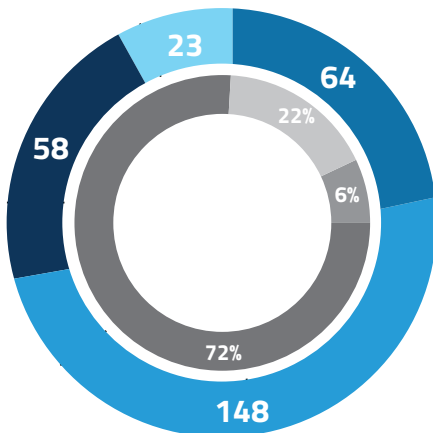
ARTIST CONCEPTUAL RENDERING. DEVELOPER MAY CHANGE WITHOUT NOTICE.

## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Dania Beach, FL
<b>INICIO DE OBRA</b>	Noviembre de 2021
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Proyecto de mediana altura
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	293 Unidades
<b>PIES CUADRADOS</b>	240,175 SF
<b>ESTADO</b>	Bajo Construcción

Elevate Dania Beach está ubicada entre la ciudad de Miami y la ciudad de Fort Lauderdale. Esta ubicación tiene un encanto único, propio del sur de la Florida. Con la economía de una ciudad en crecimiento y una cantidad récord de nuevos residentes que buscan establecerse en Dania Beach, la necesidad de viviendas familiares se ha incrementado más que nunca. Este proyecto multifamiliar está dirigido al creciente número de profesionales locales para llevarlos directo al corazón de todo lo que esta prometedora localidad tiene para ofrecer.

## Detalle del Proyecto



### TIPOS DE UNIDADES

- ESTUDIOS
- 3 DORMITORIOS
- 2 DORIMTORIOS
- 1 DORMITORIO

### ESTRUCTURA DE CAPITAL

- CAPITAL PRIVADO
- PATRIMONIO PREFERENTE
- DEUDA

## Actualización del Proyecto

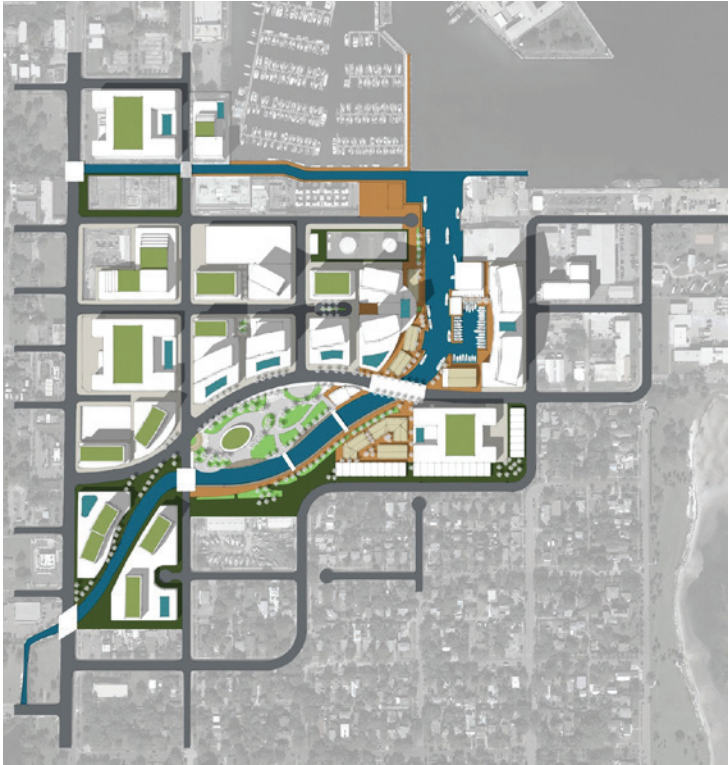
- 3650 REIT, el prestamista de la construcción, revisó, aprobó y financió tres retiros de fondos. El proceso ya se agilizó entre el prestamista y el equipo del desarrollador.
- El edificio ya cuenta con cancelería y fachada hasta el quinto piso, lo que permite la continuación de los marcos y las instalaciones generales de electricidad, plomería y mecánicas.
- La estructura del edificio ya ha sido "finalizada". El proceso de impermeabilización y la obra en las amenidades ha continuado según lo programado.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q4 2022, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.

PARTICIPANT CAPITAL

# 3

## District South St. Petersburg



ARTIST CONCEPTUAL RENDERING. DEVELOPER MAY CHANGE WITHOUT NOTICE.

### Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	St. Petersburg, FL
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Uso Mixto, Plan Maestro
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	Por Determinar
<b>PIES CUADRADOS</b>	1,900,305 SF
<b>ESTADO</b>	Pre-Desarrollo

Este conjunto de terrenos a gran escala ubicado en la ciudad en crecimiento de San Petersburg, Florida, representa la oportunidad de combinar 60 lotes separados en un proyecto maestro. Las propiedades industriales y de baja densidad actualmente de propiedad individual que reúnen el área bajo propiedad común permitirán la transformación masiva del área.

### Datos del Vecindario

San Petersburg es una ciudad próspera, cuyo atractivo viene aumentando significativamente y que cuenta con factores fundamentales en el mercado, ya que es líder en crecimiento demográfico y laboral en el estado de la Florida. Hogar de museos de clase mundial, equipos profesionales de béisbol y fútbol, San Petersburg es una metrópolis de artes y entretenimiento anclada por las principales industrias de atención médica, ciencias de la vida, servicios financieros, manufactura especializada y turismo. Ubicado muy cerca del Distrito de Innovación, una zona de oportunidad con las próximas instalaciones de educación superior y biología marina, el conjunto es un área de remodelación principal respaldada por funcionarios municipales y locales.

### Actualización del Proyecto

- Nuestros mejores consultores están trabajando junto con la ciudad de San Petersburg en opciones de rezonificación, ingeniería y soluciones técnicas para ayudar con la densidad adicional creada por este proyecto.
- Se le hizo una presentación maestra del concepto del proyecto al candidato a la alcaldía y a los comisionados de la ciudad y obtuvimos comentarios positivos.
- Se presentaron las condiciones a la ciudad para su revisión antes de finalizar los acuerdos de desarrollo.
- Actualmente se están negociando acuerdos para la creación de una sociedad conjunta con los propietarios del terreno y continúa el proceso de fusión de los terrenos.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q1 2023, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.

GRAND RESERVE  
LUXURY HOTEL IGRAND RESERVE  
LUXURY HOTEL II

ARTIST CONCEPTUAL RENDERING. DEVELOPER MAY CHANGE WITHOUT NOTICE.

## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Rio Grande, PR
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Uso Mixto, Plan Maestro
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	293 Unidades
<b>PIES CUADRADOS</b>	240,175 SF
<b>ESTATUS</b>	Bajo Construcción

Grand Reserve es un complejo turístico de uso mixto con planificación maestra en Puerto Rico que aprovecha la creciente demanda turística, los incentivos gubernamentales y los créditos fiscales al turismo para posicionarse como el destino turístico frente al mar más grande de los EE.UU. en el Caribe. El plan de desarrollo es escalable, lo que genera el potencial de retornos descomunales en un horizonte de inversión extendido.

## Datos del Vecindario

El complejo de Grand Reserve tiene alrededor de 240 acres que son aptos para la construcción. Cuenta más de \$200 millones en infraestructura y derechos para más de 5.340 unidades nuevas. Grand Reserve está ubicado en una península frente a la playa, con 946 acres lista para excavar en Puerto Rico. Es propiedad en sociedad de Royal Palm Companies y Monarch Alternative Capital. El lugar se encuentra a 25 minutos del aeropuerto internacional de San Juan y a mitad de camino entre las dos ciudades más grandes de Puerto Rico, San Juan y Fajardo. Además, está convenientemente situado entre la costa del Océano Atlántico y El Yunque, el único bosque tropical lluvioso en los EE.UU.

## Actualización del Proyecto

- En Diciembre de 2021 se firmó un acuerdo de administración hotelera con una importante marca de ultra lujo única en su tipo.
- Se espera un anuncio importante de la marca para fines del tercer trimestre de 2023.
- La estrategia de ventas y marketing se lanzará en el segundo semestre de 2023.
- Se presentaron solicitudes finales para el Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG por sus siglas en inglés).

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q4 2022, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.



## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Rio Grande, PR
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Hospitalidad
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	486 Cuartos de Hotel / 93 Suites
<b>PIES CUADRADOS</b>	1,742,400 SF
<b>ESTADO</b>	Estabilización del Hotel

El Hyatt Regency Grand Reserve Puerto Rico incluye un hotel recientemente renombrado (anteriormente Meliá) y residencias estilo centro turístico. El complejo cuenta con la piscina más grande de la isla, 36 hoyos de golf para el campeonato del PGA y vistas a la playa en una península ubicada en el extremo de El Yunque, la selva tropical de Puerto Rico. Ubicado en un plan maestro formidable, el Grand Reserve, con casi 4 km<sup>2</sup> en una Zona de Oportunidades, la cual ofrece un potencial creciente a largo plazo para nuestros inversionistas.

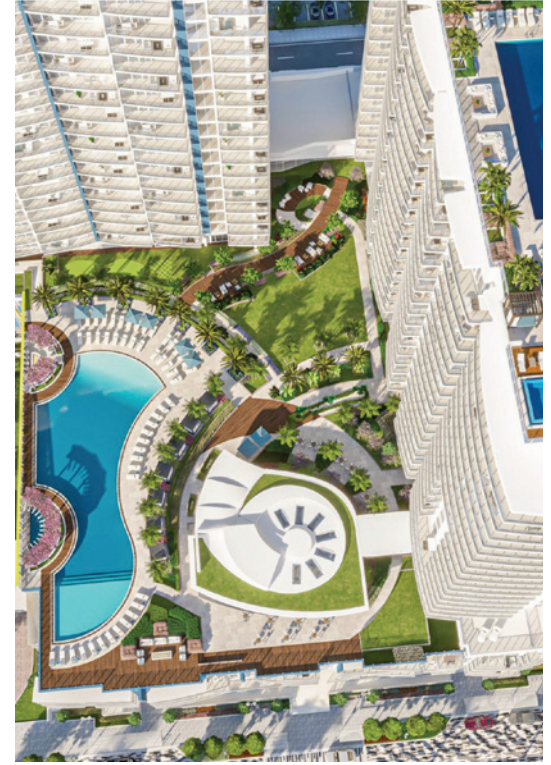
## Datos del Vecindario

Grand Reserve cuenta con un estimado de 240 acres urbanizables con más de USD 200 millones en infraestructura y derechos para más de 5,340 unidades nuevas. Grand Reserve es un complejo altamente accesible, ubicado entre The St. Regis Bahia Beach y Wyndham Grand Rio Mar, que han demostrado ser sostenibles y están vendidos casi en su totalidad.

## Actualización del Proyecto

- Las operaciones del hotel no se vieron afectadas negativamente por el huracán Fiona y se reanudaron operaciones normales 48 horas después de la tormenta.
- Las renovaciones finales de las 486 unidades del hotel se completaron y el hotel está operando actualmente a plena capacidad.
- La construcción de las 93 unidades del Club de Vacaciones está progresando y se prevé que se complete para fin de año.
- Las suites Vacation Club se incluirán en el inventario del hotel una vez que estén terminadas y se ofrecerán como categoría suite.
- Hyatt Regency se está desempeñando (según las expectativas) con una tarifa diaria promedio de más de \$300 dólares en lo que va del año 2022.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q1 2023, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.



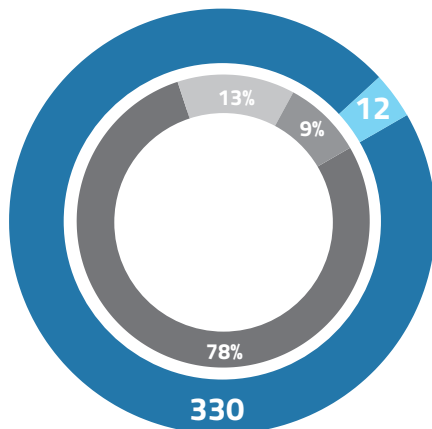
ARTIST CONCEPTUAL RENDERING. DEVELOPER MAY CHANGE WITHOUT NOTICE.

## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Lake Park, FL
<b>INICIO DE OBRA</b>	Mayo de 2022
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Condominio de Lujo
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	330 Condominios / 12 Guest Suites
<b>PIES CUADRADOS</b>	240,175 SF
<b>ESTADO</b>	Bajo Construcción

Se conformó una sociedad conjunta entre Royal Palm Companies y Forest Development para desarrollar un edificio frente al mar, de uso mixto con 330 unidades, amenidades de clase mundial que atiende el mercado desabastecido del condado de Palm Beach. El sitio tiene seis parcelas adquiridas entre mayo de 2018 y abril de 2019 por aproximadamente \$10.4 millones o \$ 86/ pie cuadrado de área terrestre. La propiedad ha sido rezonificada de un límite de cuatro pisos a uno de veintitrés pisos. El proyecto tendrá dos torres de espectaculares unidades con vista al agua y 38,146 pies cuadrados de espacio comercial. El desarrollo está dirigido a floridanos de altos ingresos y a personas del noreste del país que buscan un estilo de vida activo en el sur de la Florida. Nautilus 220 ofrece fácil acceso a playas, campos de golf, canchas de tenis y paseos en bote. Contará con amenidades de primera clase en el edificio y con acceso a un paseo recreativo y a una marina.

## Detalle del Proyecto



### TIPOS DE UNIDADES

- RESIDENCIAS
- GUEST SUITES

### ESTRUCTURA DE CAPITAL

- CAPITAL PRIVADO
- DEPÓSITOS
- DEUDA

## Actualización del Proyecto

- La fecha de finalización del proyecto está programada para marzo de 2025.
- Los planes de Diseño de Interiores para las áreas comunes ya comenzaron y están siendo revisados por los asesores.
- Las paredes exteriores del edificio se están colocando para cerrar el 2° piso.
- El permiso maestro de construcción se emitió en el primer trimestre de 2023.
- Ya se vació el concreto del sexto piso.
- El edificio ya fue pre-venido en un 72% en el primer trimestre de 2023.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q4 2022, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.



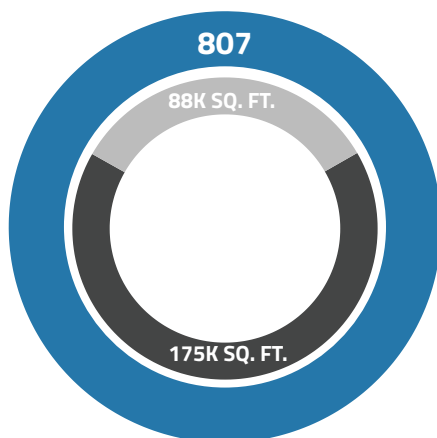
ARTIST CONCEPTUAL RENDERING. DEVELOPER MAY CHANGE WITHOUT NOTICE.

## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Aventura, FL
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Uso Mixto, Plan Maestro
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	Por Determinar
<b>PIES CUADRADOS</b>	556,697 SF
<b>ESTADO</b>	Pre-Desarrollo

El Plan Maestro Aventura es una fusión de terrenos a gran escala que consta de 37 parcelas de tierra individuales que comprenden más de 12 acres. El desarrollo del plan maestro de uso mixto requiere el desarrollo de más de 1.4 millones de pies cuadrados de apartamentos de alquiler multifamiliar, oficinas y comercios. El sitio está ubicado en Aventura, Florida, al otro lado de la calle de Gulfstream Park y a menos de dos millas del centro comercial Aventura. Incluye 420 pies de frente sobre Biscayne Blvd.

## Detalle del Proyecto



### TIPOS DE UNIDADES

MULTIFAMILIA ALQUILERES

### MEZCLA DE OFICINAS Y ESPACIOS COMERCIALES (PIES CUADRADOS)

OFICINA

COMERCIO

## Actualización del Proyecto

- RPC y sus afiliados han adquirido el control del conjunto de 12.8 acres. El proceso de diseño está en marcha y progresando.
- Los arquitectos del sitio han sido contratados para desarrollar el plan maestro y ofrecer diseños preliminares, conceptuales y esquemáticos.
- La aprobación del plan del sitio después de la enmienda de zonificación y el proceso de colaboración con la Ciudad de Aventura se espera para fin de año.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q1 2023, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.



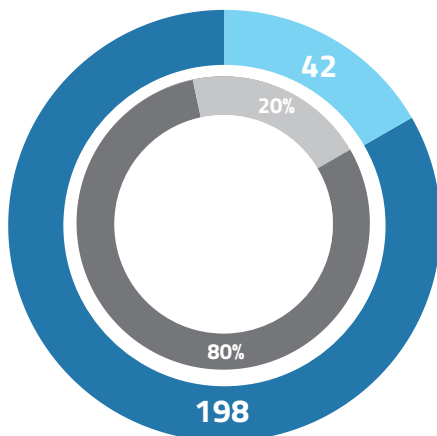
ARTIST CONCEPTUAL RENDERING. DEVELOPER MAY CHANGE WITHOUT NOTICE.

## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Downtown Miami, FL
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Multifamiliar
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	240 Residencias
<b>PIES CUADRADOS</b>	21,500 SF
<b>ESTATUS</b>	Pre-Desarrollo

Elevate 13th Street es un edificio de 40 pisos con aproximadamente 240 unidades. Incluirá amenidades como una casa club, gimnasio, salón para mascotas, sala de meditación y piscina con áreas verdes. Se encuentra cerca del Adrienne Arsht Center for the Performing Arts, Knight Concert Hall, Frost Museum of Science y del Perez Art Museum. El proyecto también contará con The Underdeck, un espacio público de 33 acres que será desarrollado por el Departamento de Transporte de Florida y la Ciudad de Miami como parte del Proyecto Signature Bridge.

## Detalle del Proyecto



### TIPO DE UNIDADES

- 1 DORMITORIO
- 2 DORMITORIOS

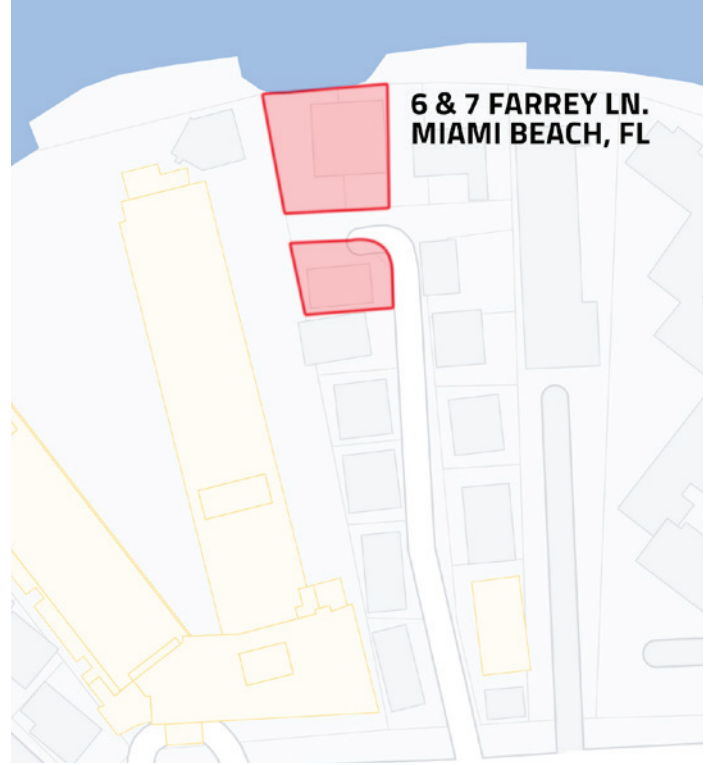
### ESTRUCTURA DE CAPITAL

- CAPITAL PRIVADO
- DEUDA

## Actualización del Proyecto

- El terreno fue adquirido en enero de 2022 por \$ 8.85M.
- El terreno adyacente con un total de 2 mil pies cuadrados fue adquirido en mayo del 2022 por \$ 1.8M para incrementar el tamaño del proyecto a 240 unidades.
- El proyecto se encuentra en la fase de pre-desarrollo/ diseño. Esto incluye la posible expansión del área de construcción y la obtención de las aprobaciones necesarias del plano del terreno.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q4 2022, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.



## Información del Desarrollo

<b>UBICACIÓN</b>	Miami Beach, FL
<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	Viviendas Unifamiliares de Lujo
<b>FUENTE</b>	Desarrollo afiliado
<b>MEZCLA DE UNIDADES</b>	Por Determinar
<b>PIES CUADRADOS</b>	6 Farrey Lane - 3,865 SF 7 Farrey Lane - 5,277.5 SF
<b>ESTADO</b>	Pre-Desarrollo

El proyecto Farrey Lane Miami Beach se compone de dos lotes unifamiliares adyacentes al hotel Standard en Belle Isle, una de las islas en el extremo este del Venetian Causeway. Está ubicado en un hermoso lugar frente al mar con hermosas vistas de Downtown Miami y acceso libre a las vías navegables de Miami.

## Datos del Vecindario

El sitio está ubicado en Belle Isle, una de las seis islas que conforman las islas venecianas de Miami Beach. Belle Isle es el hogar de lujosos edificios de apartamentos, villas privadas, un exuberante parque y un hotel. Considerada un escondite por la privacidad y exclusividad que ofrece, la isla también es accesible a todas las comodidades de Miami y Miami Beach. En un principio, Belle Isle era la puerta de entrada a Miami Beach y era conocida como un enclave para los millonarios modernos y con estilo, que tenían extensas propiedades en la isla. A medida que los tiempos cambiaron, la isla se convirtió en un centro más para condominios, y hoy es una de las únicas islas en la cadena que alberga unidades multifamiliares.

## Actualización del Proyecto

- Un Comisionado de la Ciudad propuso una superposición al código de construcción actual que limitaría nuestra altura de construcción permitida.
- Los abogados están trabajando con los comisionados de la ciudad para redactar una nueva Superposición que excluiría nuestro proyecto de cualquier nuevo cambio en el código, permitiendo así el diseño propuesto por el desarrollador.
- PTS Law presentó una nueva Superposición a los comisionados de la ciudad de Miami Beach en abril de 2023 para una evaluación adicional.

\*Information, timeline and data related to the above real estate investment is as of Q1 2023, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form, and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate project will be successfully completed as described herein.

# Brindando a inversionistas la oportunidad de participar en desarrollos inmobiliarios de primera categoría

## IMPORTANT INFORMATION

CONFIDENTIAL: NOT INTENDED FOR GENERAL DISTRIBUTION, NOT FOR DISTRIBUTION IN THE UNITED STATES FINANCIAL ADVISOR/ BROKER DEALER USE ONLY. Participant Capital Growth Fund, LP was recently formed and has a limited performance track record. We make no warranty or representation, whether express or implied, for the accuracy, completeness or usefulness of any information disclosed. Information and data related is as of Q1 2023, is based on certain projections and assumptions regarding the underlying real estate project and is in summary form and is subject to change without notice. Such information is based on sources that the Manager believes to be reliable, however there is no guarantee that such real estate projects will be successfully completed as described herein. IMPORTANT. Illustration provided by Participant Capital. Graphs are for illustrative purposes only. <sup>1</sup>Source of Data: Participant Capital Growth Fund, LP, Overall Performance calculated via TridentTrust reporting (Returns are net of fees and expenses). Return on investment is based on the capital contributed to the fund as of December 31st of the previous year valued at the NAV for the selected period. These numbers are unaudited and may be subject to change. Returns are calculated by subtracting the initial value of the investment from the final value of the investment (net return), dividing this new number by the cost of the investment, cumulative quarterly distributions are then added to reflect the overall performance (capital appreciation + dividend distributions). PAST PERFORMANCE IS NOT INDICATIVE OF FUTURE RESULTS. We make no assurances or guarantees this will be achieved. Prospective investors should consult 'Section 1 - Investment Program' of the PPM for details. Net asset value and principal value of the fund's shares will fluctuate. The shares of the fund may be worth more or less than their original cost when redeemed. Graph shows since inception return for reference only. This document is preliminary and is being provided on a confidential basis for illustration and discussion purposes only. It is not intended to be, nor should it be construed or used as, investment, tax or legal advice, any recommendation or opinion regarding the appropriateness or suitability of any investment or strategy. This document, inclusive of all materials and information provided herewith and in relation to this document, is confidential and proprietary. The statements in this document are based on information that is considered to be reliable as of the date on which this document is delivered. This document does not, however, purport to be comprehensive or free from error, omission or misstatement and the Partnership and its advisors make no representations or warranties as to the accuracy, reliability or completeness of any information contained herein. The Partnership reserves the right to alter or amend any information contained or opinion expressed herein and without notice. Liability for all statements and information contained in this document is, to the greatest extent permissible by law, excluded. The Fund is a private placement securities offering. Private placement securities are speculative, illiquid, and carry a high degree of risk - including the loss of the entire investment. Investing in the Partnership involves significant risks not associated with other investment vehicles and is suitable only for persons of adequate financial means who have no need for liquidity. There can be no assurances or guarantees that: (i) the Partnership's investment strategy will prove successful, or (ii) investors will not lose all or a portion of their investment in the Partnership. There is no secondary market in Interests and none is expected to develop. Interests may not be transferred or resold and an investor does not have a right to redeem Interests except as permitted only with the written consent of Participant Capital Partner INTL, LLC and under applicable federal and state securities laws. There can be no assurance that either investment-level or Partnership-level targeted returns will be realized or that periodic distributions will be made. The Fund's investments will be subject to the risks inherent in investments in and / or ownership in real estate assets as outlined in the PPM. Specific Risks which could mean lack of diversification and, consequently, higher risk. The Partnership's investments are predominantly made with a single developer and with a concentration of assets in a specific geographic location, which could mean lack of diversification and, consequently, is of risk with respect to the underlying real estate, real estate development projects and related cash flow. All real estate investments may be subject to, among others, the following risks: (i) possible declines in the value of real estate; (ii), risks related to general and/or local economic conditions; (iii) possible lack of availability of funds; other development risks such as: (iv) overbuilding; (v) extended vacancies of properties; (vi) increases in competition, property taxes and operating expenses; (vii) changes in environmental and/or zoning laws; (viii) costs resulting from the clean-up of, and liability to third parties for damages resulting from, environmental problems and/or problems arising out of the presence of certain construction materials; (ix) casualty or condemnation losses; (x) inadequate insurance coverage, or the failure of an insurer to pay on a claim or the insolvency of an insurer; (xi) risks from floods, hurricanes, earthquakes or other natural disasters, including uninsured damages and re-designation of previously designated "non-flood" areas; (xii) risks of future terrorist attacks; (xiii) limitations on and variations in leases/rents; (xiv) changes in interest rates; (xv) changes in construction costs; (xvi) changes in energy prices. CERTAIN INFORMATION CONTAINED IN THIS DOCUMENT CONSTITUTES FORWARD-LOOKING STATEMENTS, WHICH CAN BE IDENTIFIED BY THE USE OF FORWARD-LOOKING TERMINOLOGY, SUCH AS "MAY," "WILL," "SHOULD," "EXPECT," "ANTICIPATE," "TARGET," "PROJECT," "ESTIMATE," "INTEND," "CONTINUE," OR "BELIEVE," OR THE NEGATIVES THEREOF OR OTHER VARIATIONS THEREON OR COMPARABLE TERMINOLOGY. SUCH STATEMENTS ARE NOT GUARANTEES OF FUTURE PERFORMANCE OR ACTIVITIES. DUE TO VARIOUS RISKS AND UNCERTAINTIES, ACTUAL EVENTS OR RESULTS OR THE ACTUAL PERFORMANCE OF THE PARTNERSHIP MAY DIFFER MATERIALLY FROM THOSE REFLECTED OR CONTEMPLATED IN SUCH FORWARD-LOOKING STATEMENTS. The Partnership reserves the right to alter or amend any information contained or opinion expressed herein and without notice. Liability for all statements and information contained in this document is, to the greatest extent permissible by law, excluded. This does not constitute an offer to sell or a solicitation to buy securities. Any such offer will be made only by the means of the Private Placement Memorandum (the "PPM") of Participant Capital Growth Fund, L.P. (the "Fund"). Participant Capital Advisors, LLC is an investment adviser registered with the Securities and Exchange Commissions (SEC) which does not imply endorsement or approval. We do not provide legal or tax advice. Investing involves risks, including loss of principal. Past performance does not guarantee future results. SEC registration does not imply a certain level of skill or training. For additional important information view our ADV Brochure, found here: [www.adviserinfo.sec.gov/firm/summary/304859](http://www.adviserinfo.sec.gov/firm/summary/304859)

PCGF\_Q1\_2023\_REPORT



MIAMI

333 SE 2nd Ave, Suite 3000  
Miami, FL 33131

[ParticipantCapital.com](http://ParticipantCapital.com)

[Info@ParticipantCapital.com](mailto:Info@ParticipantCapital.com)

1.800.581.7227