



Edgewater
329 NE 28th Street
Miami, FL 33137

EDGEWATER 28 LLC



SENSE

E D G E W A T E R

501 (a) of Reg. D

EQUITY OFFERING: \$ 17,500,000

53 Units Rental Apartment



PROJECTS

BIENVENIDOS



IGNACIO R. ALDAZABAL

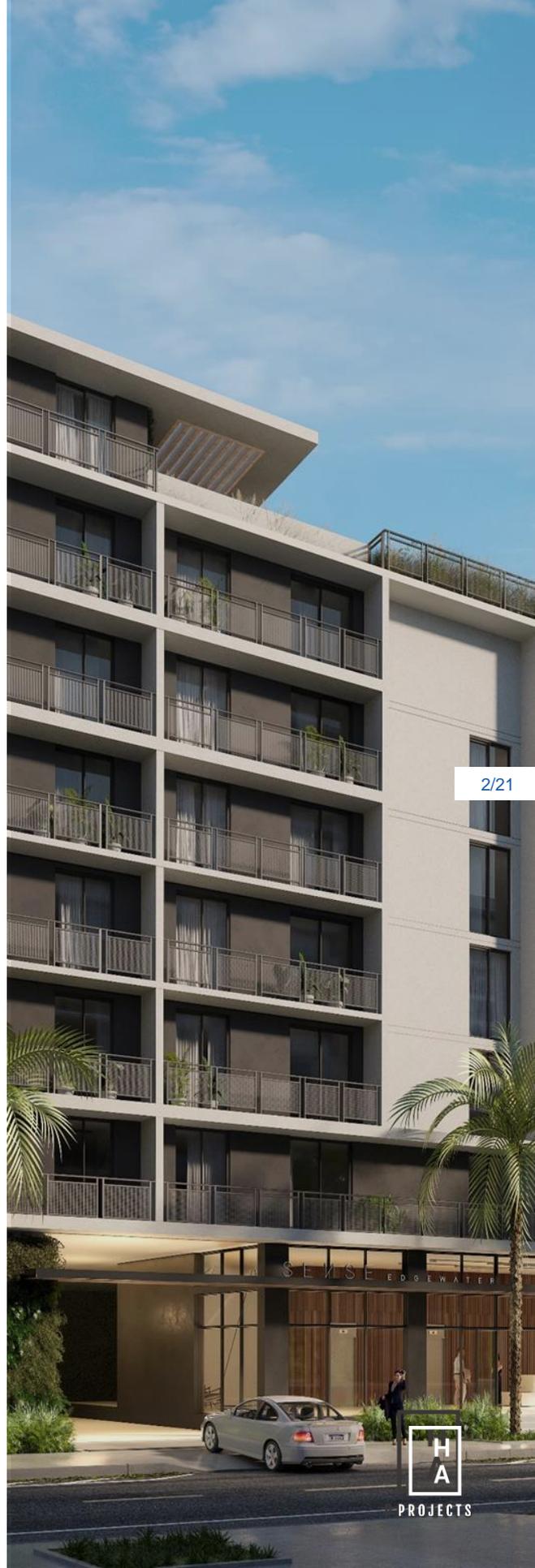
Fundador

Ignacio Aldazabal, analista de sistemas de profesión, es un empresario que desde sus inicios ha fundado y liderado empresas tecnológicas, financieras, bursátiles y agropecuarias. Desde el año 2008 se ha desempeñado en el real estate. Como desarrollador inmobiliario, fundó en Argentina la empresa HA Emprendimientos. Junto a sus socios y un gran equipo de profesionales especializados en arquitectura, construcción y comercialización han desarrollado y realizado cientos de unidades en edificios residenciales, comerciales y townhouses en Argentina y Uruguay. En la búsqueda de nuevos desafíos, en el año 2019, el grupo se enfoca en el mercado americano, donde un año más tarde adquiere su primer terreno en la ciudad de Miami, que da inicio a la desarrolladora local HA Projects.

Dada su ubicación y el crecimiento de la zona de Edgewater, se decide lanzar el primer multifamiliar de su tipo con todos los valores desarrollados en la marca Sense®, sumándose ya a Sense Manantiales, en Uruguay y Sense Libertador en Argentina.

Hoy nos enorgullece presentar Sense Edgewater, una excelente oportunidad de inversión en uno de los distritos de mayor crecimiento en Miami.

EDGEWATER 28 LLC



2/21



TABLA DE CONTENIDOS

- RESUMEN EJECUTIVO
- PUNTOS DESTACADOS DE LA INVERSIÓN
- UBICACIÓN Y CONTEXTO URBANO
- PROYECTO
- PLANOS
- TIMELINE
- ANÁLISIS FINANCIERO
- APERTURA DE INGRESOS POR UNIDAD
- COMPARABLES DE RENTA
- COMPARABLES DE VENTA
- DISCLAIMER
- CONTACTO

RESUMEN EJECUTIVO

Edgewater 28 LLC se complace en presentar esta oportunidad de invertir en el desarrollo de un multifamily de 53 unidades en Edgewater - Miami, a lo largo de la emblemática avenida Biscayne Blvd. (el "Proyecto").

Edgewater 28 LLC adquirió los terrenos a lo largo de 2021 y presentó oficialmente la solicitud de autorización del proyecto en el 2022. El proyecto está en vías de recibir la aprobación y estar listo para el inicio de la construcción en el tercer trimestre de 2023.

Edgewater 28 LLC ofrece actualmente a los inversores la oportunidad de invertir un mínimo de U\$S 335.000 desde marzo de 2023 hasta diciembre de 2023 para completar la Fase Cero. Se prevé que los rendimientos a nivel de proyecto produzcan un retorno estimado de inversión del 51% (esperado), 34.% (conservador), 20% (pesimista) a lo largo de 2 años.

RESUMEN DE LA PROPIEDAD

Ubicación	Edgewater, Miami, FL
Dirección	329 NE 28 Street
Superficie del terreno	16.650
Unidades multifamiliares	53
Promedio de SF / unidad	975

ESTRUCTURA DE CAPITAL

Préstamo	27.25%
Equity	72.75%
Total Cost	100%

ESTRUCTURA DE EQUITY

Capital propio	23.00%
Capital inversor	49.75%

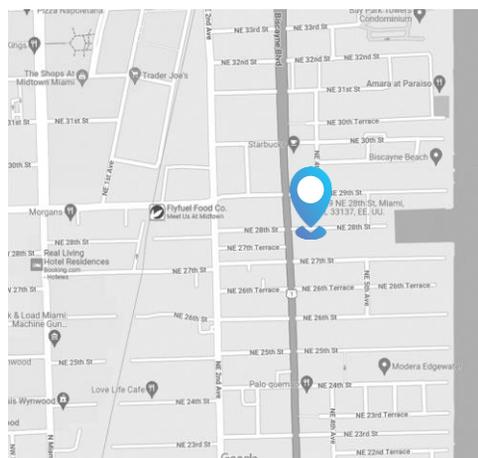
RESUMEN DE INVERSIÓN

Retorno de Inversión	34.9%
Inicio de Obra	Dic-23
Fin de Obra	Mar-5
Estabilización	Jul-25

RETORNO DE INVERSIÓN

Renta mensual	USD 255,900
X unidad	USD 4,830
Renta por Sqft	USD 4.89
Renta anual neta	USD 2,130,348

Valuación estimada de venta	USD 53,258,719
------------------------------------	-----------------------



PUNTOS DESTACADOS DE LA INVERSIÓN

❖ PERFIL DE RENTABILIDAD

Este proyecto "Build-to-Core" está previsto con un *holding* mínimo de 2 años. Se espera que el proyecto genere ingresos estimados que representen el 6,47 % del monto total de inversión, una vez estabilizado. El retorno esperado será del 51 % para los inversores.

❖ PROCESO DE APROBACIÓN Y PERMISOS

Edgewater 28 LLC ha presentado oficialmente la solicitud de autorización del proyecto al Departamento de Urbanismo de la ciudad y se está llevando a cabo la revisión oficial del plano del proyecto. También ha contratado a Land Use Consultant Pacifica Engineering LLC, empresa de gran experiencia en la gestión de aprobaciones y permisos ante la ciudad de Miami. Edgewater 28 LLC ha contratado al estudio de arquitectura Caymares & Martin, que ha completado el diseño inicial de la estructura, el tipo de edificio, la combinación de unidades y los planos arquitectónicos de diseño esquemático, así como los planos de ingeniería. Edgewater 28 LLC también está trabajando con GC Brickell Group Construction, una empresa con mucha experiencia y conocida en el sector de la construcción, que iniciará la obra de acuerdo con nuestros plazos. Edgewater 28 LLC espera recibir el *Buliding Permit Approval* y los permisos de estructura que permitirán iniciar la construcción en el tercer trimestre de 2023.

❖ MODERNAS UNIDADES DISEÑADAS PARA SOLTEROS, FAMILIAS JÓVENES Y ROOMATES

5/21

Como parte de nuestro plan de negocio, contrataremos a una empresa de primer nivel, líder en el mercado de administración y comercialización de *Rental Communities* para que gestione el alquiler de los apartamentos en forma conveniente. Los inquilinos potenciales podrán optar por aplicar online por dichos alquileres. Sense Edgewater contará con 19 unidades de 1 dormitorio y 1 baño, y 34 unidades de 2 dormitorios y 2 baños.

❖ UBICACIÓN DE ALTA DEMANDA EN EDGEWATER, MIAMI

Sense Edgewater se encuentra ubicado a metros de Biscayne Blvd., en el corazón de Edgewater, Miami. Biscayne Boulevard ofrece algunas de las mejores alternativas gastronómicas y de entretenimiento de la zona, y su ubicación permite acceder fácilmente a Downtown, Wynwood y el Design District y muchas otras atracciones como el Perez Museum of Arts, Bayside y el Heats Miami Arena.

❖ PROCESO DE INVERSIÓN

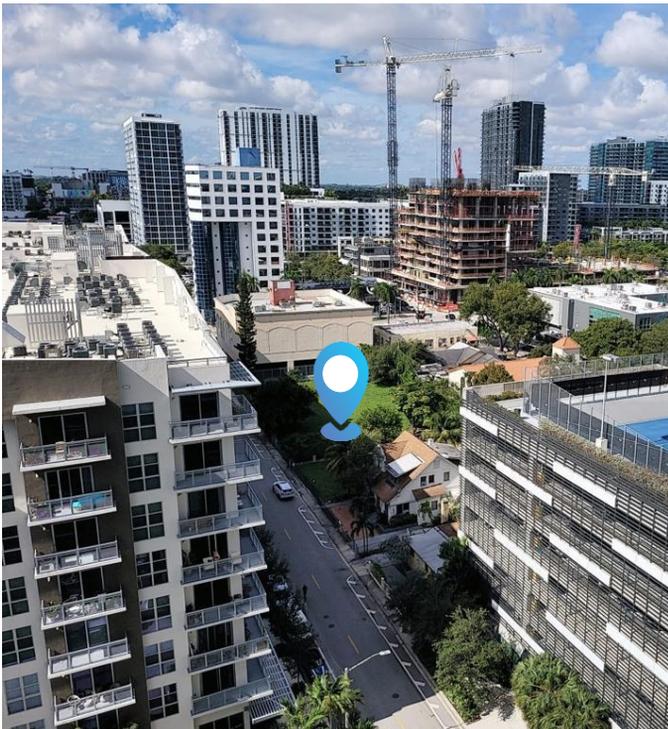
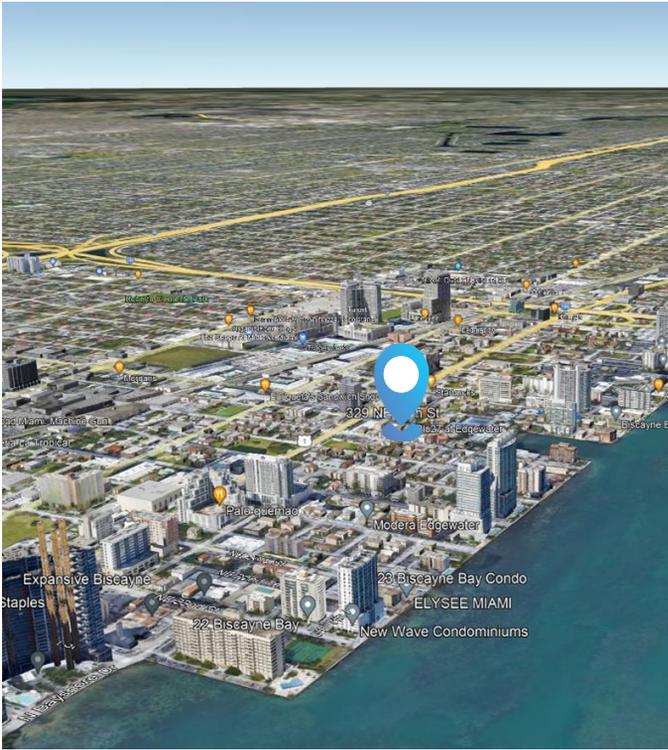
Una vez tomada la decisión de inversión, se procederá a entregarle los respectivos documentos legales (Operating Agreement y PPM) para su revisión y firma. Posteriormente se le facilitarán los datos para realizar la transferencia y se transformará en titular del porcentaje acordado en los documentos firmados.

UBICACIÓN Y CONTEXTO URBANO



6/21

UBICACIÓN Y CONTEXTO URBANO



La sólida economía de Miami le ha permitido crecer de forma constante durante la última década hasta convertirse en una zona metropolitana diversa con una demanda de vivienda de crecimiento exponencial. El proyecto cuenta con una ubicación privilegiada sobre Biscayne Bay, cerca de Downtown y rodeado de los mejores restaurantes y tiendas de Wynwood.

7/21



UBICACIÓN Y CONTEXTO URBANO



8/21



UBICACIÓN Y CONTEXTO URBANO

❖ INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

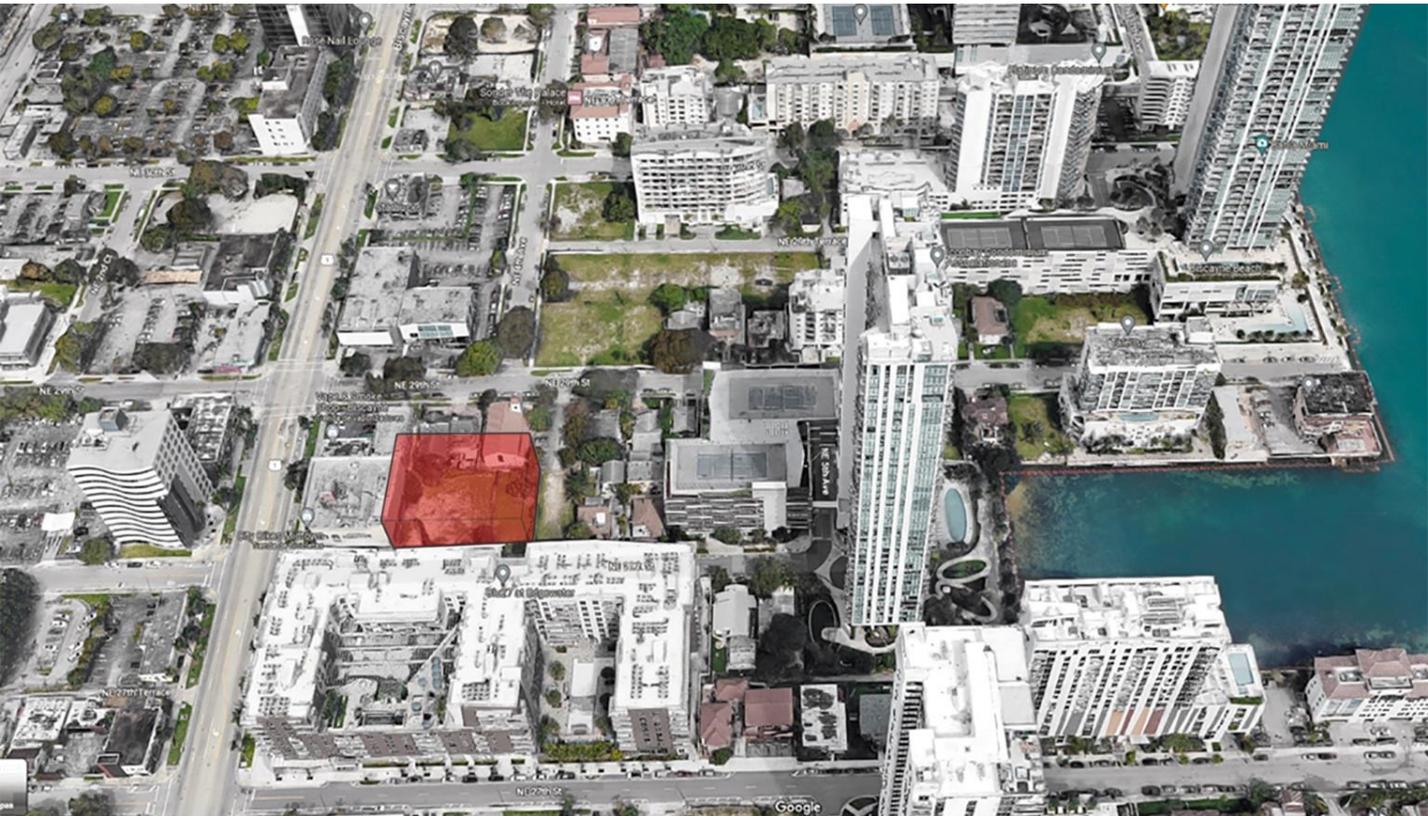
Edgewater cuenta con un mercado comercial y de viviendas muy demandado. En los últimos 3 meses, la mayoría de los hogares han recibido múltiples ofertas y se han vendido por alrededor de 3 % por encima del precio de lista. El número promedio de días que una casa en Edgewater se encuentra en el mercado es de sólo 51 días. El precio medio de vivienda creció un 27,4 % interanual hasta U\$S 556.000. La ubicación del proyecto y su entorno permite realizar trámites ó compras diarias en distancias de pie. Se prevé la apertura de un *Whole Foods* dentro de un año a sólo una cuadra de Sense Edgewater.

❖ ECONOMÍA DIVERSIFICADA

Miami se ha convertido en la ciudad que más crece, con las mayores empresas del país que reubicaron su sede, convirtiendo Downtown y Brickell en las zonas financieras y comerciales más demandadas del sur de Florida. Miami también se beneficia de la oleada de inversores que se dirigen a Florida tras la reforma de los alquileres en Nueva York. También se está invirtiendo en la ciudad un importante capital procedente de Los Angeles, otro mercado inmobiliario afectado por el control de alquileres.

❖ COMUNIDAD

Edgewater es un barrio situado a escasos 5 minutos al norte de Downtown Miami. El Puerto de Miami bordea Downtown por el suroeste y es una parte importante de la economía creando puestos de trabajo en varias industrias. La ciudad es un ejemplo perfecto de la vida en el sur de Florida, con su buen clima y su ubicación cerca de la playa.



PROYECTO



10/21

PROYECTO



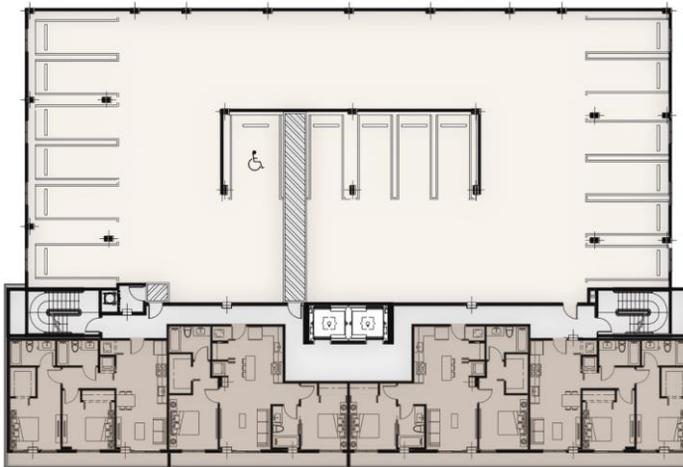
PLANOS



PLANTA BAJA

- RECEPCCIÓN
- DEPÓSITO
- PARKING

12/21

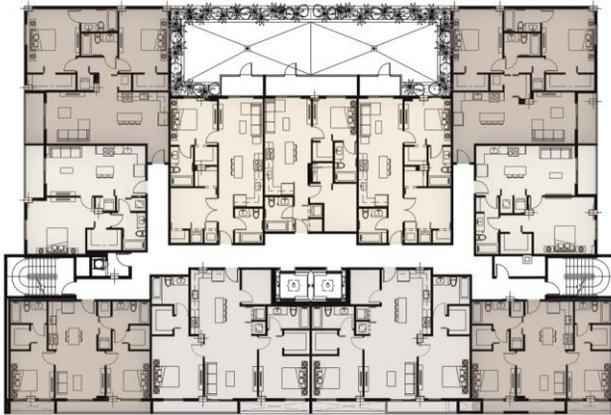


2° PISO

■ UNIT 2B-2B

■ PARKING

PLANOS



5° PISO ■ NIT 2B-2B ■ UNIT 2B-2B-D ■ UNIT 4B-4B ■ UNIT 4B-4B-D



7° PISO ■ UNIT 2B-2B ■ UNIT 4B-4B ■ UNIT 4B-4B-D



8° PISO ■ UNIT 2B-2B ■ UNIT 4B-4B ■ AMENITIES

PLANOS



14/21

Unidad 1B 1B – D



TIMELINE



ANÁLISIS FINANCIERO

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO		ESTRUCTURA DE CAPITAL		
Unidades	53	Equity	72.75%	\$ 23,934,317.74
Unidades AC SF	48,129	Deuda	27.25%	\$ 8,966,834.50
SF Bruto de Unidades	52,337			
Parking SF	37,626			
Áreas comunes SF	29,840	Project Duration 24 months		
Total Bruto SF	119,803			

COSTO DEL TERRENO	TOTAL \$	\$/UNIDAD	\$/BRUTO SF	% TOTAL
Terreno + Costo de cierre Asset Valuation + Due Diligence + Taxes Land	\$ 6,276,248.24	\$ 118,419.78	\$ 52.39	19.08 %
COSTO TOTAL TERRENO	\$ 6,276,248.24	\$ 118,419.78	\$ 52.39	19.08%

COSTO DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL \$	\$/UNIDAD	\$/BRUTO SF	% TOTAL
Hard Cost	\$ 17,933,669.00	\$ 338,371.11	\$ 149.69	54.51%
Soft Cost	\$ 6,041,235.00	\$ 113,985.57	\$ 50.43	18.36%
COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$ 23,974,904.00	\$ 452,356.68	\$ 200.12	72.87%

COSTO DE PROFESIONALES Y DESARROLLADOR	TOTAL \$	\$/UNIDAD	\$/BRUTO SF	% TOTAL
Costo del Desarrollador	\$ 900,000.00	\$ 16,981.13	\$ 7.51	2.74%
Reserva de Imprevistos	\$ 1,750,000.00	\$ 33,018.87	\$ 14.61	5.32%
Total	\$ 2,650,000.00	\$ 50,000.00	\$ 22.12	8.06%

COSTO TOTAL DEL PROYECTO	\$	32,901,152.24	100.00%
---------------------------------	-----------	----------------------	----------------

16/21

ANÁLISIS FINANCIERO

ESTRUCTURA DE CAPITAL

Costo Total del Proyecto	\$	32,901,152.24
Costo por Unidad	\$	620,776.46
Cost por AC SF:	\$	683.60
Cost por SF Bruto:	\$	274.62
Cape Rate On Cost:		6.47%

INGRESOS	%	POR UNIDAD	PRO FORMA
Gross Potential Rent (GPR)		\$ 57,893.28	\$ 3,068,344.08
Fee Income	1%	\$ 578.93	\$ 30,683.44
Gross Potential Income (GPI)		\$ 58,472.22	\$ 3,099,027.52
Vacancy	5%	-\$ 2,923.61	-\$ 154,951.38
Effective Gross Income		\$ 55,548.61	\$ 2,944,076.14

GASTOS	%	POR UNIDAD	PRO FORMA
Impuestos Inmobiliarios	14.16%	\$ 7,873.53	\$ 417,297.31
Seguro	2.50%	\$ 1,447.33	\$ 76,708.60
Agua and Cloacas	0.60%	\$ 347.36	\$ 18,410.06
Recolección de basura	1.13%	\$ 654.19	\$ 34,672.29
Electricidad	0.30%	\$ 173.68	\$ 9,205.03
Reparación y Mantenimiento	0.46%	\$ 266.31	\$ 14,114.38
Honorario de gestión	3.00%	\$ 1,736.80	\$ 92,050.32
Nómina	3.46%	\$ 2,003.11	\$ 106,164.71
Servicios de Contratación	1.06%	\$ 613.67	\$ 32,524.45
General y Administrativo	0.16%	\$ 92.63	\$ 4,909.45
Publicidad y Renta	0.15%	\$ 86.84	\$ 4,602.52
Reservas y Sustituciones	0.10%	\$ 57.89	\$ 3,068.34
GASTOS TOTALES	27.08%	\$ 15,353.35	\$ 813,727.37

INGRESO OPERATIVO NETO (NOI)	\$	2,130,348.78
-------------------------------------	-----------	---------------------

ANÁLISIS FINANCIERO

RETORNO ESPERADO DE EXIT

Precio de Exit		\$	53,258,719.50
Precio de Exit / Unidad			
Exit Cape Rate	4%		
Costo de venta	5%	-\$	2,662,935.98
Costo total del proyecto		-\$	32,901,152.24
Ganancia neta		\$	17,694,631.29
Duración del proyecto	Meses		24

FASE CERO			
CAPITAL DE INVERSIÓN POR PUNTO		USD	375,000
EXIT ESPERADO		USD	505,958
MESES			24
RETORNO DE LA INVERSIÓN			34.9%

18/21

RETORNO CONSERVADOR DE EXIT

Precio de Exit		\$	47,341,066.67
Precio de Exit / Unidad			
Exit Cape Rate	4.5%		
Costo de venta	5%	-\$	2,367,053.33
Costo total del proyecto		-\$	32,901,152.24
Ganancia neta		\$	12,072,861.09
Duración del proyecto	Meses		24

FASE CERO			
CAPITAL DE INVERSIÓN POR PUNTO		USD	375,000
EXIT CONSERVADOR		USD	449,740
MESES			24
RETORNO DE LA INVERSIÓN			19.9%

ANÁLISIS FINANCIERO

RETORNO PESIMISTA DE EXIT

Precio de Exit		\$	42,606,960.50
Precio de Exit / Unidad			
Exit Cape Rate	5%		
Costo de venta	5%	-\$	2,130,349.00
Costo total del proyecto		-\$	32,901,152.24
Ganancia neta		\$	7,575,459.76
Duración del proyecto	Meses		24

FASE CERO			
CAPITAL DE INVERSIÓN POR PUNTO	USD		375,000
EXIT ESPERADO	USD		404,766
MESES			24
RETORNO DE LA INVERSIÓN			8%

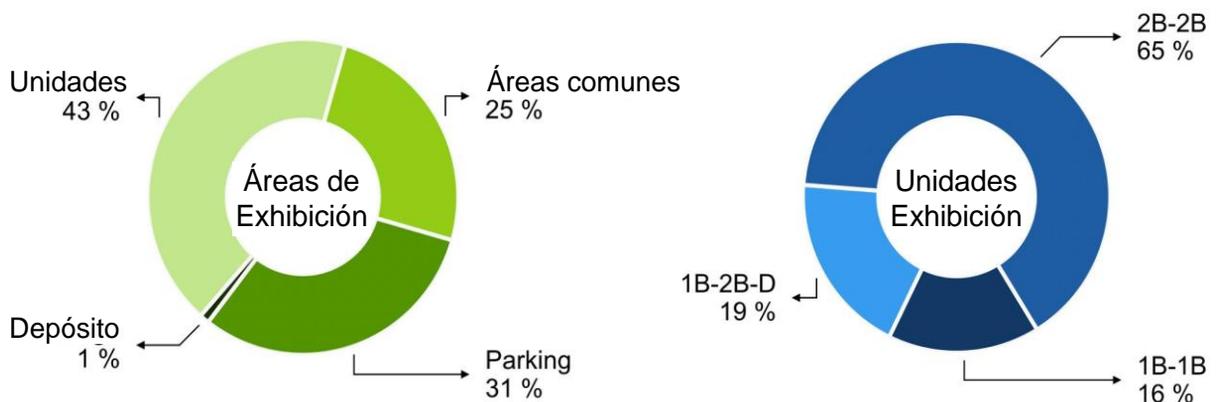
19/21

FASE	FECHA INICIAL	FECHA FINAL	MESES
CERO		DIC 23	3
PRESTAMO	JUN 23	DIC 23	3

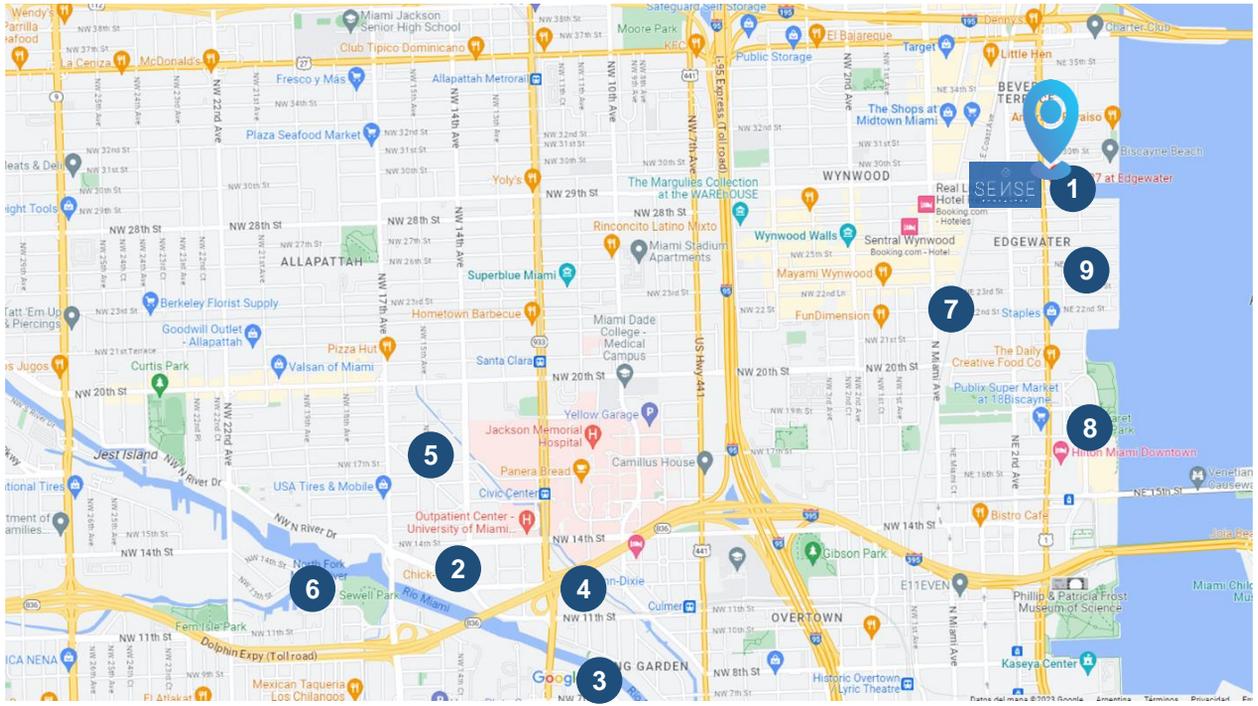
APERTURA DE INGRESOS POR UNIDAD

UNIDADES	DESCRIPCIÓN	SQF	TOTAL SQFS	\$SQF	RENTA POR UNIDAD	RENTA MENSUAL	RENTA ANUAL
4	1B-1B	817	3268	\$ 5.14	\$ 4,199	\$ 16,798	\$ 201,570
4	1B-1B	797	3188	\$ 5.14	\$ 4,097	\$ 16,386	\$ 196,636
8	1B-2B-D	902	7216	\$ 5.00	\$ 4,510	\$ 36,080	\$ 432,960
3	1B-2B-D	892	2676	\$ 4.95	\$ 4,415	\$ 13,246	\$ 158,954
2	1B-1B	867	1734	\$ 4.95	\$ 4,292	\$ 8,583	\$ 103,000
14	2B-2B	932	13048	\$ 4.50	\$ 4,194	\$ 58,716	\$ 704,592
6	2B-2B	982	5892	\$ 4.50	\$ 4,419	\$ 26,514	\$ 318,168
4	2B-2B	1232	4928	\$ 4.50	\$ 5,544	\$ 22,176	\$ 266,112
8	2B-2B	1222	9776	\$ 4.50	\$ 5,499	\$ 43,992	\$ 527,904
Depósitos			611	\$ 4.00		\$ 2,444	\$ 29,328
Parking			76		\$ 85	\$ 6,460	\$ 77,520
Otros						\$ 4,300	\$ 51,600
53			52337	\$ 4.89	\$ 4,824.43	\$ 255,695	\$ 3,068,344

20/21



COMPARABLES DE RENTA



COMPARABLE DE RENTA

NOMBRE	TYPE	STUDIOS				1 DORMITORIO				2 DORMITORIO			
		No.	Sf prom.	Renta Prom.	Rent/Sf	No.	Sf prom.	Renta Prom.	Rent/Sf	No.	Sf prom.	Renta Prom.	Rent/Sf
1 Blu27, 2701 Biscayne Blvd	1B-1B/ S /2B-2B	56	459	2,708	\$ 6	182	707	2,911	\$ 4.11	92	971	3,944	\$ 4.08
2 Landtower River Landing, 1480 NW N River Dr	1B-1B	100	492	2,570	\$ 5.22	196	703	3,036	\$ 4.32	230	1,074	4,156	\$ 3.87
3 Waterline Miami River, 1001 NW 7th St	1B-1B	49	507	2,663	\$ 5.25	172	704	3,178	\$ 4.51	96	1,039	4,075	\$ 3.92
4 Roverhouse at 11th, 1170 NW 11th St	1B-2B-D	34	549	2,422	\$ 4.41	129	718	2,688	\$ 3.74	122	1,131	3,400	\$ 3.01
5 Modera Skylar, 1444 NW 14th Ave	1B-2B-D	3	402	1,964	\$ 4.89	70	703	2,250	\$ 3.20	93	1,114	3,450	\$ 3.10
6 Pier 19, 1951 NW S River Dr	1B-1B					4	907	2,750	\$ 3.01	5	1,060	3,200	\$ 3.02
7 Strata Wynwood, 21NE 22St	1B-1B/ S /2B-2B	74	519	2,539	\$ 4.89	146	717	3,097	\$ 4.33	63	1,033	4,057	\$ 3.94
8 Homes Bay Parc Apartment 1576 Northbayshore Drive	1B-1B/ S /2B-2B	80	440	2,460	\$ 5.59	273	775	3,396	\$ 4.59	117	1,036	4,175	\$ 4.11
9 Modera Edgewater, 455 NE 24 St	1B-1B/ S /2B-2B	50	538	2,496	\$ 4.66	163	708	3,059	\$ 4.32	74	1,100	3,487	\$ 3.45.

COMPARABLES DE VENTA



COMPARABLES DE VENTA

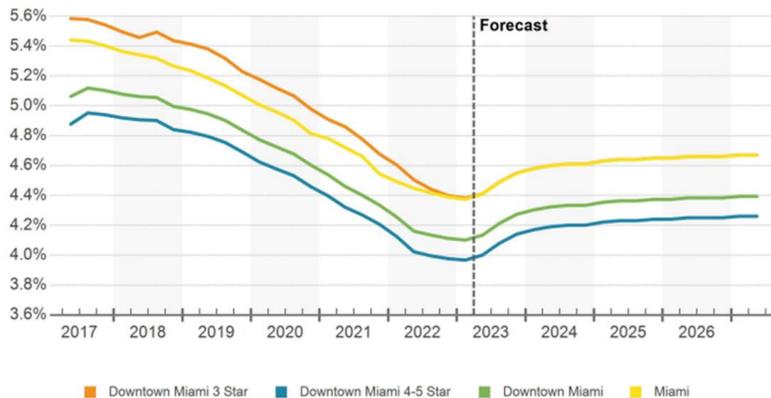
NOMBRE	AÑO	Submarket	Unidades	Cap Rate	Tamaño prom Un.	Precio	Precio/Unidad	Precio/sf	Fecha
1 Sentral Wynwood, 51 NW 26th St	2020	Wynwood	175		984	\$ 74,000,000	\$ 422,857	\$ 430	Feb-21
2 First Apartments, 700 SW 1st St, Miami	2021	Little	194	3.80 %	822	\$ 92,000,000	\$ 474,227	\$ 575	Jun-21
3 Modera Metro,	2016	Dadeland	884	1.88 %	1,084	\$ 371,000,000	\$ 419,796	\$ 794	Oct-21
4 Solitaire, 86 SW 8th St	2018	Brickell	438	2.50 %	864	\$ 240,000,000	\$ 547,945	\$ 634	Oct-21
5 Sanctuary, 9400 NW 41st St	2017	Doral	226	4.11 %	986	\$ 102,500,000	\$ 453,540	\$ 460	Oct-21
6 Wynwood Bay, 2500 Biscayne Blvd	2017	Edgewater	156		933	\$ 67,000,000	\$ 429,487	\$ 460	Nov-21
7 ParkLine Miami, 100 NW 6 St	2020	Downtown	816		940	\$ 450,000,000	\$ 551,471	\$ 573	Mar-22
8 Soleste Grand Central 218 NW 8th St	2021	Downtown	360	3.80 %	656	\$ 181,000,000	\$ 502,778	\$ 791	Jul-22

22/21

Sales

Downtown Miami Multi-Family

MARKET CAP RATE



DISCLAIMER

Esta oferta de colocación privada se dirige exclusivamente a inversores acreditados que cumplan determinados requisitos mínimos de elegibilidad. La oportunidad de inversión que se ofrece implica un alto grado de riesgo y no es adecuada para todos los inversores. Los inversores potenciales deben considerar cuidadosamente los riesgos asociados a la inversión y consultar con sus asesores financieros, impositivos y legales antes de invertir.

Las cuotas partes ofrecidas no han sido registrados de conformidad con la Ley de Securitización de 1933, ni con las leyes de mercados de valores de ningún estado y se ofrecen en virtud de determinadas exenciones de registro previstas por dichas leyes.

Dichas exenciones imponen restricciones sustanciales a la transferencia de los títulos valores, de modo que un inversor no podría vender posteriormente los títulos valores ofrecidos en el presente, a menos que los títulos valores se registren conforme a las leyes federales y estatales aplicables o se disponga de una exención a dicho registro.

La rentabilidad pasada no es indicativa de resultados futuros, y no puede garantizarse que se alcancen los objetivos de inversión.



SENSE

E D G E W A T E R

GRACIAS

CONTACTO

*BUENOS AIRES,
ARGENTINA*

*EDUARDO FORRESTER
LÍDER COMERCIAL*

+54 9 11 6291-5175

eforrester@haemprendimientos.com

*BUENOS AIRES,
ARGENTINA*

*HERNÁN PISARENKO
DIRECTOR COMERCIAL*

+54 9 11 5094-4821

hpisarenko@haemprendimientos.com

*2121 SW 3rd Ave, Miami, FL 33129 #403
www.sense-edgewater.com*

