

NOVA DOMUS

DEVELOPMENT

Proyecto de desarrollo
de lotes con casas en Reno,
Nevada, Estados Unidos
Junio 2021

**MASON
RIDGE**

NOVA DOMUS

DEVELOPMENT



Somos una desarrolladora especializada en proyectos residenciales y de usos mixtos en el norte de California y Nevada. Tenemos una visión del negocio que integra la sustentabilidad y las nuevas tecnologías, buscando desarrollar productos de alta calidad y con bajo impacto en el medio ambiente, mediante procesos de construcción más racionales, que se traducen en economías tanto en el tiempo como en el costo de las obras.

Nova Domus Development es la suma de la experiencia de más de 25 años de **Bradley Oldenbrook** titular de **Exclusive Holdings** y **Starbrook Modular Construction**, como gerenciador y desarrollador de proyectos inmobiliarios en el área de la Bahía de San Francisco y el Valle de Napa; y de **Pablo Borelli**, arquitecto, titular de **PBorelli Consultants & Developers** con larga trayectoria diseñando, gerenciando y desarrollando proyectos residenciales, comerciales para marcas de retail de lujo y proyectos de usos mixtos en Argentina, México, Brasil, Chile, Caribe, Sudáfrica y Estados Unidos entre otros países. Liderando un gran equipo de profesionales multidisciplinarios y multicultural que hacen realidad los múltiples y diversos proyectos que venimos concretando por casi 3 décadas. Bienvenido !

BIO



Pablo Borelli
CONSULTANTS &
DEVELOPERS

Educación:

Programa de Desarrollo de Gestión Avanzada de Desarrollos Inmobiliarios (AMDP) de la Universidad de Harvard.

Posgrado en Desarrollos Proyectos Inmobiliarios Universidad de Belgrano, Bs.As. Argentina

Programa de Posgrado en Marketing y Gestión en la Industria de la Construcción Universidad de Belgrano, Argentina.

Arquitecto, FADU, Universidad de Buenos Aires, Argentina

Experiencia:

P. Borelli Consultants: Director y Fundador (2012 - Presente)

Desarrollador de Centros Comerciales, Oficinas, Proyectos Residenciales y de Uso Mixto Expansión de Red de tiendas de Lujo en América y el Caribe: Apple, Louis Vuitton & LVMH Groupc (Dior, Fendi, Bulgari, Berlutti, Celine, Pucci, Tag Heuer, Moet & Chandon , Ralph Lauren, Dior, Kering Group (Yves Saint Laurent, Gucci, Balenciaga, etc.)

Resolute Capital Partners (RCP): Vicepresidente Senior - Global Real Estate (2019-2021). Responsable de la División de Real Estate de un fondo de Capital Privado con sede en California. Enfocado principalmente en proyectos residenciales y de uso mixto de alta gama en el norte de California Nevada, Texas y Florida.

P/BORELLI
DEVELOPERS

Louis Vuitton Latin America & South Africa (2003- 2011).

Store Planning & Development Director –Responsable de la expansion de la red l de tiendas de LV a nivel regional.

Co-Autor : Prestige Retail: Design and Development Perspectives on the High-End Luxury Goods Market, 2014 R. Peiser, & B. Wang (Eds.), ICSC.

Invited professor, Master en Desarrollo de Emprednientos Inmoobiliarios -Universidad de Belgrano. Argentina .

Conferencista y participante en paneles en coferencias y congresos locales e internacionales sobre Desarrollos Inmobiliarios , arquitectura y retail de alta gama .



BIO



Bradley Oldenbrook
Managing Partner

El Sr. Oldenbrook ha pasado su vida en las industrias de la construcción y el desarrollo inmobiliario. Ha sido propietario de varias empresas y ha gestionado más de \$ 200 mm en proyectos, tanto grandes como pequeños. Sus proyectos han variado desde casas residenciales unifamiliares y productos multifamiliares hasta oficinas comerciales y complejos turísticos, con algunas restauraciones históricas en el medio. A lo largo de sus variadas experiencias profesionales, el Sr. Oldenbrook se ha centrado principalmente en la viabilidad, los derechos, el diseño y el desarrollo. El Sr. Oldenbrook ha dirigido su carrera hacia la eficiencia y la conservación del medio ambiente en el proceso de construcción. Ha estado involucrado en la industria de la construcción fuera del sitio desde 2015 y ha construido varios proyectos con certificación LEED, así como otros proyectos que utilizan métodos modernos de construcción. Esta experiencia llega hasta el presente, donde Starbrook Modular aporta soluciones en el campo de la construcción modular a la industria. El Sr. Oldenbrook se graduó de Bellarmine College Preparatory en Santa Clara antes de terminar una licenciatura en Administración de Construcción y Negocios de California Poly, San Luis Obispo. El Sr. Oldenbrook es un contratista general con licencia tanto en California como en Nevada, así como un bróker de Real Estate con licencia en California. El Sr. Oldenbrook actúa como Presidente de la Junta Directiva de RNPI .



NOVA DOMUS

DEVELOPMENT

EL LUGAR

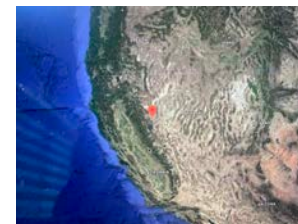
**Proyecto de Desarrollo
de lotes y casas de 250-300 m2
en RENO, Nevada-USA**

Google Maps:
[39.57350339717624,](https://www.google.com/maps/place/39.57350339717624,119.83807566707085)
[119.83807566707085](https://www.google.com/maps/place/119.83807566707085)

Area de influencia:

Norte de California y Nevada-

- A 10 minutos de auto Aeropuerto Internacional Reno –Tahoe
- A 3,5 horas de auto San Francisco y Silicon Valley (Apple-Facebook-Universidad de Stanford.)



- A 30/45 minutos de auto de Lake Tahoe y los centros de esquí.



NOVA DOMUS

DEVELOPMENT



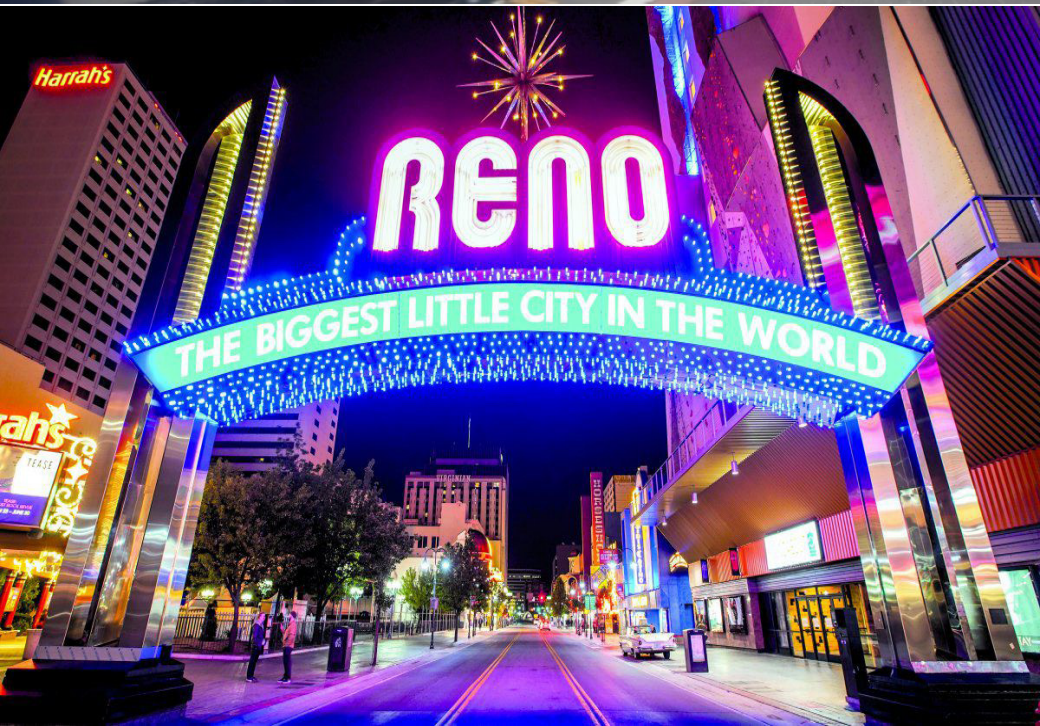
VISTAS
DESDE EL TERRENO

CIUDAD
MONTAÑAS

NOVA DOMUS

DEVELOPMENT

RENO,
NEVADA





NOVA DOMUS

DEVELOPMENT

EL PROYECTO

Mason Ridge Development Project a Starbrook SmartPower Home Subdivision

OPCIÓN 1

Deuda convertible (opcional) en participación accionaria (Equity).

NOVA DOMUS DEVELOPMENT busca una inversión de capital con el formato de deuda de hasta \$ 1,000,000 para el Proyecto de desarrollo inmobiliario residencial Mason Ridge, en Reno, Nevada.

CONDICIONES:

- Plazo: 12 meses.
- Rentabilidad fija del préstamo: 8 % anual.
- Retorno proyectado en 12 meses = \$ 108.000 (devolución del capital + interés)
- El pago de la devolución se paga una vez finalizados los permisos y obtenido el préstamo de construcción. (esto puede extender el plazo total hasta devolución a un máximo de 16 meses, por cada mes de extensión se pagara como adicional al 9% fijo por los primeros 12 meses, un 0.3% anual)
- Capital garantizado por la sociedad propietaria del terreno del proyecto Mason Heights LLC.
- La deuda puede ser Convertible en participación dentro de la sociedad dueña del desarrollo a un ratio de 1% (acción en la LLC) por cada \$ 100,000, a elección del inversor al vencimiento del plazo del préstamo, luego de cobrado el interés pactado .. Si elige invertir en la sociedad, participara en la utilidad adicional proyectada que se distribuirá proporcionalmente a la participación accionaria al final del proyecto (total tiempo estimado para el proyecto 28/36 meses), sino se devuelve el capital mas interés, entre el mes 12 y 16 a comentar a partir del momento de efectivizada la inversión en el proyecto.

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

Terreno total: 43.54 acres

Precio total: \$ 1,500,000

Terreno 1era Etapa: 13.8 acres (5.58 has)

Ejemplo Inversión: modulo mínimo \$ 100,000

Retorno fijo: \$ 10,000

Rentabilidad garantizada anual total: 8%

Pagaderos a los 12 meses de la inversión o a los 16 meses con una renta máxima del 10% directo sobre el capital invertido.

Retorno adicional para el caso de optar por convertir la deuda en Equity (inversión en sociedad del proyecto): estimado entre \$15,500/\$50,000 , según sea el escenario resultante . Seran pagaderos al final del proyecto (28/36 meses desde el momento de la inversión inicial)

CRONOGRAMA:

1. Plan de sub-división final / presupuesto final 2 meses.
2. Aprobación del mapa de subdivisión 8 meses.
3. Planos de vivienda / permiso de construcción 2/3 meses.
4. Tiempo adicional considerado 4 meses.
5. Tiempo estimado total de la etapa de pre-construcción 16 meses (hasta aprobaciones - preventa y obtención del crédito bancario para construcción)

Mason Ridge Development Project
a **Starbrook SmartPower Home Subdivision**

OPCIÓN 2

Inversión directa en Sociedad dueña del terreno.

NOVA DOMUS DEVELOPMENT busca inversores de capital en la sociedad propietaria del terreno Mason Heights LLC , de hasta \$ 2,000,000 (USD)

Plazo Estimado de la inversión: 28/36 meses.

Participación % por inversión de capital: 2% por c/ USD 100,000

Rentabilidad prioritaria (no garantizada): 8% = \$ 16,000.-

Participación porcentual máxima en las ganancias proyectadas:
20% = \$ 310,000 / \$1,060,000 (según sea el escenario considerado).

Retorno total proyectado (TIR annual **estimativo**): **15%-45%** (según sea el escenario considerado, en ningún caso el resultado está garantizado).

El pago de la devolución prioritaria se concretará cuando se completen las escrituras de las casas vendidas cobrando el saldo de precio de cada casa y se hayan pagado todos los costos del proyecto (Etapa 1) y concretado la devolución del préstamo.

Se comenzará a construir la cantidad de casas relacionada con la cantidad de casas realmente pre-vendidas, con lo cual el ritmo de la preventa puede impactar, en la duración total del proyecto y eventualmente en la rentabilidad final del mismo.

En todos los casos las rentabilidades son proyecciones estimativas preliminares y de ninguna manera están garantizados los resultados en cuanto a niveles de rentabilidad final, que dependerán del mercado y el resultado final del proyecto.



INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

Terreno total: 43.54 acres

Precio total del terreno: \$ 1,500,000

Terreno 1era Etapa: 13.8 acres (5.58 has)

Ejemplo de modulo minimo de Inversión: \$100,000

Participación en la Sociedad dueña del Proyecto : 2%

Devolución prioritaria 8%. \$ 16,000

Repago del Capital al final del Proyecto : \$ 100,000

Saldo estimado del retorno sobre el capital entre \$15,000 y \$80.000-

Total ganancia estimada a pagar al final del proyecto (28/36 meses desde el momento de la inversión inicial) entre: \$25,000 y \$100.000

Cronograma estimado del Desarrollo: Inicio del proceso 1/6/2021

Plan de subdivisión del suelo / presupuesto final: 2 meses

Aprobación de la subdivisión: 7 meses

Planos de vivienda / permiso de construcción: 2/3 meses

Tiempo adicional contemplado: 4 meses

Periodo construcción de las 20 casas (si fueron todas pre-vendidas): 10 a 19 meses (basado en diferentes escenarios de preventa)

Total tiempo proyectado para el desarrollo del proyecto:

28/36 meses (vinculado a los escenarios de pre-venta de unidades)

Mason Ridge Development Project a Starbrook SmartPower Home Subdivision

OBJETIVO DE CADA UNA LAS FASES DEL PROYECTO DE DESARROLLO RESIDENCIAL: ETAPA 1

Nuestro objetivo es lanzar las primeras casas a un precio de venta muy competitivo para productos similares, comenzando en el entorno de \$ 1 mm, una casa de 250/300 m2, con 3/4 dormitorios, 3 1/2 baños y garaje para 2/3 automóviles, que incluirán un sistema de producción de energía solar, en cada hogar (ver comparables The Cliff at Sommerset - RENO).

Año 1

- Compra de la tierra - re zonificación del terreno y subdivisión de la tierra – obtención permisos de construcción de las 3 casas modelo – Compra de materiales - Lanzamiento de la preventa de las aproximadamente 20/23 casas, en grupos .El tamaño y número total de lotes y casas dependerá de la subdivisión de la tierra que apruebe finalmente la ciudad de Reno durante 2021-22.
- Obtención de la fuente del préstamo de construcción.
- Todas pre-condiciones necesarias para poder iniciar las obras de infraestructura (calles y redes de servicios) en el primer semestre de 2022.

Año 2

- Primer semestre: se desarrollaría la infraestructura de la subdivisión: calles, servicios públicos, nivelación y preparación de los lotes para la construcción de las casas.
- Segundo semestre: movimientos de suelo y fundaciones de las casas en obra y comienzo de construcción de las aproximadamente 20/23 viviendas en fábrica, dentro de un cronograma de entregas mensuales en obra. La cantidad y ritmo de comienzo de obras de nuevas casas estará directamente vinculado a la cantidad y tiempos de la cantidad de pre-ventas concretadas.

- La construcción modular permitirá construir aprox. 20/23 viviendas en un plazo estimado de entre 12 y 19 meses, de estar todas las unidades pre-ventas en el primer cuatrimestre de 2022, una vez obtenido todos los permisos y crédito bancario para la construcción.

Caso contrario el tiempo se extenderá según sea nivel de absorción por parte del mercado de nuestras casas a verificar durante el proceso de pre-venta, en 1er cuatrimestre 2022 . Estimamos que dentro del 1er cuatrimestre 2022 sería el momento en estaríamos en condiciones de hacer el lanzamiento de la pre-venta con inmobiliarias especializadas y más reconocidas de la zona.

Año 3

- Durante el primer semestre de 2023 se proyecta la finalización de las últimas unidades, y se iría completando la entrega de las aproximadamente 20/23 casas (de haber sido todas pre-ventas en primer cuatrimestre de 2022).
- Cierre del proyecto, pago del saldo a proveedores y contratistas, contra escrituración de las casas , devolución de la deuda al banco y luego se realizara la distribución de las ganancias del proyecto a los inversores en función de las participaciones respectivas en la sociedad propietaria.
- La Etapa 2 del proyecto comenzaría después del año 3, sobre la parcela mayor de 27 acres . Su desarrollo dependerá de la Factibilidad para lograr incorporar esta tierra al tejido urbano y obtener su zonificación para uso residencial , con la necesaria definición de sus respectivos parámetros urbanísticos y también dependera de las condiciones futuras del mercado residencial. Se invitara de darse los supuestos mencionados en el futuro , con condiciones preferenciales de ingreso a los inversores de la etapa 1 a participar en la Etapa 2.

NOVA DOMUS

DEVELOPMENT



DESARROLLO

Mason Ridge Development Project
a Starbrook SmartPower Home Subdivision

Subdivision de
aproximadamente 20/23
lotes con casas y lotes
individuales .

- Los terrenos construidos en el límite de la RESERVA FEDERAL (BLM) con fácil acceso a San Rafael Open Space (Parque Natural) y la mayoría de las casas tienen vistas extendidas al valle.
- Este es el desarrollo de la primera fase con estimativamente 20-26 lotes para viviendas, construidos con casas 100% modulares, lo que permite ahorrar tiempo y costos en el proceso de construcción.
- Las casas se construyen en nuestra fábrica local, con el programa "hecho a pedido", lo que significa que las casas se construyen dentro de los 4 meses posteriores a la firma del contrato de compra. EL cronograma del desarrollo se ajustará al ritmo y cantidad de casas pre-vendidas con el objeto de mitigar riesgos.
- Todas las casas construidas con alto cuidado por el medio ambiente en la fábrica modular, incluyen paneles solares y baterías de almacenamiento para producir energía, sistemas de renovación adicional de aire y controles de todas las instalaciones con tecnología inteligente.



Mason Ridge Development Project
a Starbrook SmartPower Home Subdivision

Etapa 1

IMAGENES INDICATIVAS DE COMO SERÁN LAS CASAS

Proyectos en proceso de diseño: cantidad de lotes y dimensiones finales sujetos a la re-zonificación y aprobación final de la sub-división por la ciudad de Reno.



Mason Ridge Development Project

a Starbrook SmartPower Home Subdivision



Inversiones y Retornos Proyectados Mason Ridge
Resumen de Indicadores Principales del Proyecto

Date 30/06/21
Escenario Optimista

Total Ventas Proyectadas	\$ 25,558,533	Tasa de Interes del préstamo de construcción	10.5%
Total Costos Estimados	\$ 18,522,430	Plazo estimado del préstamo	9 meses
Capital Inicial - Cash	\$ 3,750,000	Tasa Interna de Retorno proyectada anual	126.2%
Préstamo de Construcción	\$ 4,582,298	Margen Bruto	27.5%

Inversiones y Retornos Proyectados Mason Ridge

Fecha 6/30/21

VENTAS	USD/m2		#	m2		USD/Casa		Total USD
	Inicial	USD/m2 * Promedio		x Casa	Proyecto	Inicial	Promedio	
Modelo 1	\$ 3,965	\$ 4,675	11	278.7	3,066	\$ 1,105,115	\$ 1,302,822	\$ 14,331,047
Modelo 2	\$ 3,773	\$ 4,379	8	255.5	2,044	\$ 963,861	\$ 1,118,708	\$ 8,949,663
Modelo 3	\$ 3,580	\$ 4,258	2	232.3	465	\$ 831,475	\$ 988,912	\$ 1,977,823
Venta de Lotes - solos			1				\$ 300,000	\$ 300,000
TOTAL DE VENTAS PROYECTADAS			22		5,574			TOTAL: \$ 25,558,533

* Incluye incrementos de precios anuales.

COSTOS	USD/m2	#	M2	Total m2	USD/Casa	Total USD
Modelo 1	\$ 3,102	11	278.707	3,066	\$ 864,630	\$ 9,510,929
Modelo 2	\$ 3,093	8	255.481	2,044	\$ 790,329	\$ 6,322,633
Modelo 3	\$ 2,997	2	232.256	465	\$ 695,997	\$ 1,391,995
Venta de Lotes - solos		1			\$ 197,856	\$ 197,856
Gastos de Ventas						\$ 1,099,017
TOTAL COSTOS		22		5,574		TOTAL: \$ 18,522,430

BENEFICIO PROYECTADO BRUTO

\$ 7,036,103

DEUDA	Comisiones y Gastos Préstamo Interés	Máxima	\$ 4,582,298	2.0%	\$ 260,912
				8.5%	\$ 190,636
	Comisiones y Gastos Interés Equity Deuda		\$ 3,750,000	2.0%	\$ 20,000
				8.5%	\$ 99,167

BENEFICIO NETO DE DEUDA

\$ 6,465,388

Mason Ridge Development Project

a Starbrook SmartPower Home Subdivision



Resumen de Escenarios		14 CASAS	OPTIMISTA	INTERMEDIO	PESIMISTA
PLAZOS	Pre-Venta	11 meses	8 meses	10 meses	12 meses
	Construcción	14 meses	8 meses	13 meses	17 meses
	Entregas	10 meses	8 meses	10 meses	12 meses
	# Casas	14 Casas	21 Casas	21 Casas	21 Casas
	# Casas x mes	2	3	2	1
	Total	mes 32	mes 29	mes 31	mes 36
VARIACIONES	Precio	-15%	0%	-8%	-15%
	Costo	10%	0%	7%	10%

Resultados del Proyecto - Escenarios		14 CASAS	OPTIMISTA	INTERMEDIO	PESIMISTA
	Flujo Desapalancado	\$ 4,853,836	\$ 7,036,103	\$ 4,047,925	\$ 2,912,277
	TIR anualizada	67.5%	126.2%	61.6%	29.0%
	Flujo Apalancado	\$ 4,303,708	\$ 5,039,563	\$ 2,846,282	\$ 1,868,259
	TIR anualizada	74.2%	172.5%	101.1%	32.7%
	Margen Inversor en Equity	40% = \$1.532.488	40% = \$2.175.825	40% = \$1.298.512	40% = \$907.303
	TIR anualizada proyectada	31.5%	47.2%	29.1%	17.6%

Resultados del Inversor en Equity - Escenarios		14 CASAS	OPTIMISTA	INTERMEDIO	PESIMISTA
	Inversión	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000
	Retorno Prioritario	\$ 8,000	\$ 8,000	\$ 8,000	\$ 8,000
		mes 31	mes 28	mes 30	mes 35
	Retorno proyectado	\$ 68,624	\$ 100,791	\$ 56,926	\$ 37,365
	Retorno Total Proyectado	\$ 76,624	\$ 108,791	\$ 64,926	\$ 45,365
		mes 32	mes 29	mes 31	mes 36
	Retorno % Proyectado al Inversor	76.6%	108.8%	64.9%	45.4%

Desarrollo Mason Ridge

FASE: I Escenario Optimista

Fecha: 30/06/21

Plazo: 29 Months



Información General

Terreno Total	43.54	acres
Terreno Fase 1	13.8	acres
Precio Total	\$ 1,500,000	USD
Precio por acre	34,451	USD

Casas y Lotes	#	m2	Precio USD/m2	Costo USD/m2
Model 1	11	279	\$ 4,675	\$ 3,102
Model 2	8	255	\$ 4,379	\$ 3,093
Model 3	2	232	\$ 4,258	\$ 2,997
Lotes solos	1			
Total Lotes	22	5,574	\$ 4,450	\$ 3,067

Fases	Inicio	Fin	Mes
Titulación	1	10	Mar-22
Pre-Venta	14	23	Apr-23
Fundaciones	11	19	Dec-22
Construcción	15	23	May-23
Build Out	15	28	Sep-23
Entregas	20	28	Sep-23
Fin Proyecto (Reparto Beneficios)	0	29	Oct-23
Total	Jun-21	Oct-23	29

Préstamo de Construcción	USD
Deuda Máxima	\$ 4,582,298
LTC	25%
LTV	19%
Comisiones y Gastos	2%
Tasa de Interés	8.5%
Ingresos por entrega	95%
Comisiones y Gastos	\$ 260,912
Intereses	\$ 190,636
Total solicitado	\$ 13,045,621
Primer mes de préstamo	Sep-22
Mes del pico de deuda	Dec-22
Último repago del préstamo	May-23

Fuentes de Capital	USD	Máximo	LTC
Equity	\$ 3,750,000	\$ 3,750,000	20.2%
Préstamo Construcción	\$ 13,045,621	\$ 4,582,298	24.7%
Total Fuentes	\$ 16,795,621	\$ 8,332,298	45.0%

Equity	USD	%	Mes	Fin	Retorno
Inversores - GP	\$ 750,000	20.0%	Jun-21	29	
Inversores - LP	\$ 2,000,000	53.3%	Jul-21 to	29	8%
Inversores - LP Debt	\$ 1,000,000	26.7%	Oct-23	13	13%
Total Equity	\$ 3,750,000				

Inversor Individual	USD	Retorno
Initial Investment	(\$ 100,000)	
Participación en LLC		2.0%
Retorno Prioritario	\$ 8,000	8.0%
Repago de Capital	\$ 100,000	28 meses
Retorno adicional	\$ 100,791	2.0%
Retorno total	\$ 108,791	108.8%
Múltiplo del Inversor	2.09x	

Resultados del Proyecto	USD	TIR Anual	Máximo
Ventas	\$ 25,558,533		
Costos Totales	(\$ 18,522,430)		
Margen Bruto	\$ 7,036,103	126.2%	(\$ 7,140,819)
Pagos de Deuda	(\$ 451,549)		\$ 4,582,298
Repago de Equity	(\$ 1,544,992)		\$ 3,750,000
Margen Apalancado	\$ 5,039,563	172.5%	7,692,132

Resultados del Inversor	USD	TIR Anual
Inversiones Equity-Deuda	(\$ 1,000,000)	
Devolución Equity e Intereses	\$ 1,119,167	
Margen Inversor Equity-Deuda	\$ 119,167	10.3%
Inversiones en Equity	(\$ 2,000,000)	
Devolución Equity y Retorno	\$ 4,175,825	
Margen del Inversor en Equity	\$ 2,175,825	47.2%

Mason Ridge Development Project

a Starbrook SmartPower Home Subdivision

Inversiones y Retornos Proyectados Mason Ridge

En caso que no se obtenga o demore demasiado el cambio de zonificación y solo se puedan hacer un máximo de entre 10 y 14 lotes (mas grandes) con casas

Fecha 6/30/21

Inversiones y Retornos Proyectados Mason Ridge Resumen de Indicadores Principales del Proyecto

Fecha 30/06/21

14 Houses

Total Ventas Proyectadas	\$ 23,365,188	Tasa de Interes del préstamo de construcción	10.5%
Total Costos Estimados	\$ 18,511,352	Plazo estimado del préstamo	11 meses
Capital Inicial - Cash	\$ 3,750,000	Tasa Interna de Retorno proyectada anual	67.5%
Préstamo de Construcción	\$ 6,677,945	Margen Bruto	20.8%

VENTAS	USD/m2 Inicial	USD/m2 * Promedio	#	m2 x Casa	m2 Proyecto	USD/Casa Inicial	USD/Casa Promedio	Total USD
Modelo 1	\$ 3,539	\$ 4,313	7	464.5	3,252	\$ 1,643,858	\$ 2,003,496	\$ 14,024,472
Modelo 2	\$ 3,367	\$ 4,104	7	325.2	2,276	\$ 1,094,858	\$ 1,334,388	\$ 9,340,716
Modelo 3	\$ 3,195	\$ 0	0	0.0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Venta de Lotes - solos			0				\$ 0	\$ 0
TOTAL DE VENTAS PROYECTADAS			14		5,528			TOTAL: \$ 23,365,188

* Incluye incrementos de precios anuales.

COSTOS	USD/m2	#	M2	Total m2	USD/Casa	Total USD
Modelo 1	\$ 3,167	7	464.511	3,252	\$ 1,471,147	\$ 10,298,029
Modelo 2	\$ 3,167	7	325.158	2,276	\$ 1,029,803	\$ 7,208,620
Modelo 3	\$ 0	0	0	0	\$ 0	\$ 0
Venta de Lotes - solos		0			\$ 0	\$ 0
Gastos de Ventas						\$ 1,004,703
TOTAL COSTOS		14		5,528		TOTAL: \$ 18,511,352

BENEFICIO PROYECTADO BRUTO

\$ 4,853,836

DEUDA	Comisiones y Gastos Préstamo Interés	Máxima	\$ 6,677,945	2.0%	\$ 263,799
				8.5%	\$ 257,162
	Comisiones y Gastos Interés Equity Deuda		\$ 3,750,000	2.0%	\$ 20,000
				8.5%	\$ 99,167

BENEFICIO NETO DE DEUDA

\$ 4,213,708

Desarrollo Mason Ridge
FASE: 1 14 Houses
Fecha 30/06/21
Plazo 32 Months

Información General

Terreno Total	43.54	acres
Terreno Fase 1	13.8	acres
Precio Total	\$ 1,500,000	USD
Precio por acre	34,451	USD

Casas y Lotes	#	m2	Precio USD/m2	Costo USD/m2
Model 1	7	465	\$ 4,313	\$ 3,167
Model 2	7	325	\$ 4,104	\$ 3,167
Model 3	0	0	\$ 0	\$ 0
Lotes solos	0			
Total Lotes	14	5,528	\$ 4,227	\$ 3,167

Fases	Inicio	Fin	Mes
Titulación	1	10	Mar-22
Pre-Venta	14	25	Jun-23
Fundaciones	11	20	Jan-23
Construcción	15	29	Jul-23
Build Out	15	31	Dec-23
Entregas	20	31	Dec-23
Fin Proyecto (Reparto Beneficios)		32	Jan-24
Total	Jun-21	Jan-24	32

Préstamo de Construcción	USD
Deuda Máxima	\$ 6,677,945
LTC	36%
LTV	35%
Comisiones y Gastos	2%
Tasa de Interés	8.5%
Ingresos por entrega	95%
Comisiones y Gastos	\$ 263,799
Intereses	\$ 257,162
Total solicitado	\$ 13,189,947
Primer mes de préstamo	Oct-22
Mes del pico de deuda	Apr-23
Último repago del préstamo	Aug-23

Fuentes de Capital	USD	Máximo	LTC
Equity	\$ 3,750,000	\$ 3,750,000	20.3%
Préstamo Construcción	\$ 13,189,947	\$ 6,677,945	36.1%
Total Fuentes	\$ 16,939,947	\$ 10,427,945	56.3%

Equity	USD	%	Mes	Fin	Retorno
Inversores - GP	\$ 750,000	20.0%	Jun-21	32	0
Inversores - LP	\$ 2,000,000	53.3%	Jul-21 to	32	8%
Inversores - LP Debt	\$ 1,000,000	26.7%	Jan-24	13	13%
Total Equity	\$ 3,750,000				

Inversor Individual	USD	Retorno
Initial Investment	(\$ 100,000)	
Participación en LLC		2.0%
Retorno Prioritario	\$ 8,000	8.0%
Repago de Capital	\$ 100,000	31 meses
Retorno adicional	\$ 68,624	2.0%
Retorno total	\$ 76,624	76.6%
Múltiplo del Inversor	1.77x	

Resultados del Proyecto	USD	TIR Anual	Máximo
Ventas	\$ 23,365,188		
Costos Totales	(\$ 18,511,352)		
Margen Bruto	\$ 4,853,836	67.5%	(\$ 8,278,381)
Pagos de Deuda	(\$ 520,961)		\$ 6,677,945
Repago de Equity	(\$ 901,655)		\$ 3,750,000
Margen Apalancado	\$ 3,431,220	74.2%	4,303,708

Resultados del Inversor	USD	TIR Anual
Inversiones Equity-Deuda	(\$ 1,000,000)	
Devolución Equity e Intereses	\$ 1,119,167	
Equity-Debt Investor Margin	\$ 119,167	10.3%
Inversiones en Equity	(\$ 2,000,000)	
Devolución Equity y Retorno	\$ 3,532,488	
Margen del Inversor en Equity	\$ 1,532,488	31.5%

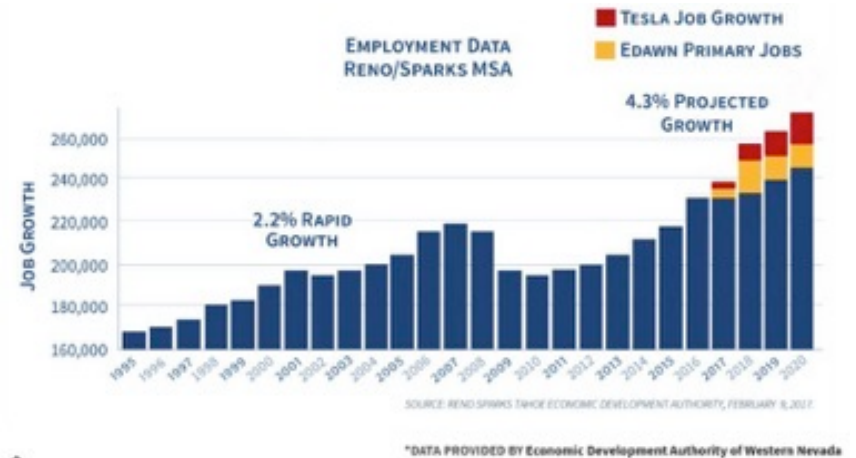
Mason Ridge Development Project a Starbrook SmartPower Home Subdivision

NEVADA –Norte

Clima empresarial de la región del noroeste de Nevada ocupó el primer lugar a nivel nacional en cuanto a crecimiento laboral según las ciudades con mejor rendimiento de 2019 del Milken Institute.

La región agregó 57,200 nuevos empleos en los últimos cinco años, y en 2018 ,29 empresas se mudaron o expandieron en el área, incluidas 15 reubicaciones de oficinas centrales. Nevada encabezó todos los estados en diciembre de 2018 con un aumento

interanual del 3.9 por ciento en las cifras de empleo, según la Oficina de Trabajo y Estadísticas. Al noroeste de Nevada le fue aún mejor con un aumento de 5.2 en el empleo. La Autoridad de Desarrollo Económico del Noroeste de Nevada ("EDAWN") publicó un informe para el Noroeste de Nevada en enero de 2019. En términos de crecimiento absoluto anual, EDAWN proyecta que la población del Noroeste de Nevada aumentará en 11,954 personas en 2019. Para el empleo, el estudio es pronostica 12,753 nuevos empleos en 2019 y 5,141 nuevos hogares o una tasa de crecimiento anual del 4,3%. El pronóstico para los próximos cinco años es un crecimiento continuo del empleo de 51,585 con un crecimiento de población de 54,470 para la región de ocho condados. [1] **Como resultado, el noroeste de Nevada está creciendo 3 veces más rápido que el promedio de EE. UU.**



Las empresas relacionadas con la tecnología representaron el 40% del reciente crecimiento del empleo en el noroeste de Nevada, **principalmente a través de reubicaciones. El sesenta y cinco por ciento de las empresas reubicadas en 2019 provinieron de California, donde una cantidad récord de empresas continúan trasladándose.** [2] La afluencia de nuevos puestos de trabajo ha ayudado a impulsar a toda la región, que ahora tiene una cartera de aproximadamente \$ 15.5 mil millones en nuevos proyectos de desarrollo comercial.

[1] <https://www.edawn.org/epic-report/>

[2] <https://www.edawn.org/media-pr/2019-highlighted-by-technology-sector-and-corporate-headquarters-growth-in-greater-reno-sparks/>

Mason Ridge Development Project a Starbrook SmartPower Home Subdivision

RENO, NEVADA

Reno se encuentra en el noroeste del estado de Nevada, a lo largo de la frontera entre Nevada y California, a unas 45 kms. del lago Tahoe. La ciudad se asienta en un alto valle fluvial desértico al pie de la Sierra Nevada. El centro de la ciudad ocupa un valle conocido informalmente como Truckee River Meadows. La ciudad dejó su marca como un lugar importante de juegos de azar y turismo y desde entonces se ha convertido en un importante centro tecnológico, denominado **TAHOE RENO INDUSTRIAL CORRIDOR con inversiones a gran escala de compañías del Área de la Bahía de San Francisco y Gran Seattle como Amazon, Tesla, Panasonic, Microsoft, Apple y Google.**

La oferta de viviendas en Reno y sus alrededores no se ha mantenido a la altura de la demanda. la mano de obra, los materiales, el suministro de lotes terminados y las regulaciones de construcción más estrictas han alejado a los desarrolladores del mercado asequible hacia el mercado de viviendas de lujo en un esfuerzo por obtener ganancias.

La oferta de viviendas en Reno y sus alrededores no se ha mantenido a la altura de la demanda. la mano de obra, los materiales, el suministro de lotes terminados y las regulaciones de construcción más estrictas han alejado a los desarrolladores del mercado asequible hacia el mercado de viviendas de lujo en un esfuerzo por obtener ganancias.

Además, la región está parcialmente sin litoral con BLM, tierras estatales y bosques nacionales que rodean la región en tres lados. La mayoría de los nuevos desarrollos se están impulsando hacia el sur, hacia Carson City y más allá.

Reno ha sido tradicionalmente un mercado residencial asequible que atrae a muchos residentes de California que buscan precios de vivienda más razonables mientras mantienen una calidad de vida similar.

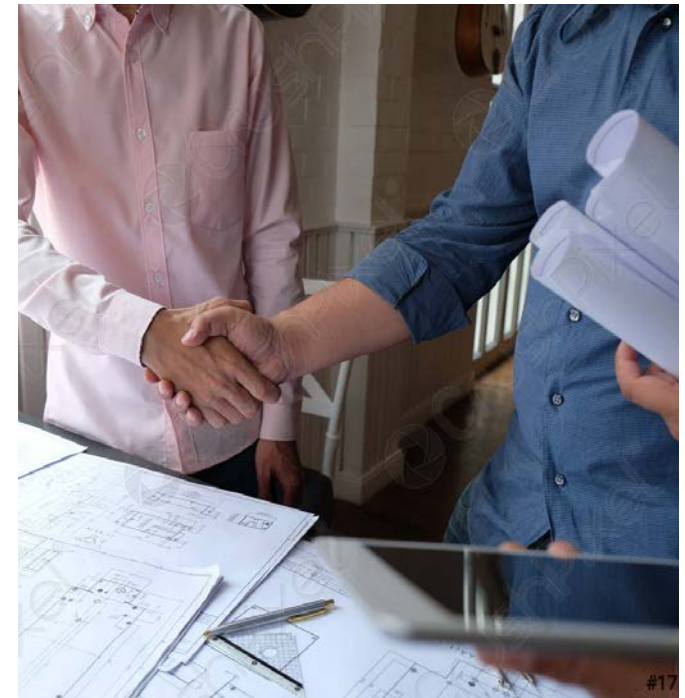
Los precios de las viviendas, sin embargo, han aumentado drásticamente en los últimos tres años, dejando muy pocas opciones disponibles para los compradores de viviendas. De hecho, Reno tiene actualmente menos de 250 viviendas disponibles para la venta y muy pocas viviendas que saldrán al mercado en un futuro próximo. A modo de comparación, el área tenía 1.232 viviendas disponibles para la venta en septiembre de 2018. Los precios por pie cuadrado se han disparado durante este mismo período, subiendo un 33%. [1]



Mason Ridge Development Project a Starbrook SmartPower Home Subdivision

DISCLAIMER

Esta presentación información constituye información confidencial y es provista a Ud. con la condición de que Ud. la mantendrá confidencial y no la reproducirá, distribuirá total o parcialmente sin expreso consentimiento por escrito de Mason Heights LLC. El presente informe no constituye una oferta pública en virtud de los términos de la Ley Número 26.831 de la República Argentina y la Resolución General No. 622/2013 de la CNV. Este documento ha sido puesto a disposición del destinatario en forma individual en su carácter de interesado y potencial inversor. El destinatario reconoce el alcance de la exposición al riesgo en relación con la inversión en Mason Ridge, y considera que el mismo es adecuado a su nivel de entendimiento, perfil del inversor y tolerancia al riesgo, y que teniendo en cuenta sus propias circunstancias y condición financiera, se ha asesorado por su propia cuenta y tomado todos los recaudos que razonablemente ha estimado necesarios antes de realizar la misma, sin haber recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, impositivo, cambiario y/o de otro tipo por parte de Mason Ridge y/o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (y/o de cualquiera de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes), ni tampoco información o declaraciones sobre la inversión que no estén contenidas en los documentos de inversión, razón por la cual también reconoce que la puesta a disposición de la presente por vía electrónica o en formato papel no implica ni será interpretado bajo ninguna circunstancia como una recomendación de compra o asesoramiento por parte de la Mason Heights LLC, y/o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (y/o de cualquiera de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes). Los documentos contractuales a firmar entre las partes son revisados y quedaran debidamente firmados por las partes en custodia hasta que se complete la inversión en el Estudio Beccar Varela (abogados) en Buenos Aires, donde serán entregados oportunamente



PROYECTOS
SIMILARES

NOVA | **DOMUS**
DEVELOPMENT

P/BORELLI
DEVELOPERS


EXCLUSIVE
HOLDINGS

 **Starbrook**
MODULAR



Lake Tahoe
Residential



NOVA **DOMUS**

DEVELOPMENT

Village Walk Skyline
Residential
by the Northstar Village

22 Luxury Townhomes
3,000/3,500 sq ft each
Mountain Modern Design
Modular Construction
\$44 MM
Developer

Northstar, Truckee
Lake Tahoe
California, US

P/BORELLI
DEVELOPERS


EXCLUSIVE
HOLDINGS


Starbrook
MODULAR



NOVA **DOMUS**

DEVELOPMENT

Village Walk Skyline

Residential
by the Northstar Village

22 Luxury Townhomes
3,000/3,500 sq ft each
Mountain Modern Design
Modular Construction
\$44 MM
Developer

Northstar, Truckee
Lake Tahoe
California, US

P/BORELLI
DEVELOPERS


EXCLUSIVE
HOLDINGS


Starbrook
MODULAR





FABRICACIÓN
MODULAR



OFF-SITE SOLUTIONS

SOLUCIONES PRE FABRICADAS PANELES DE PARED MODULARES

Exclusive Holdings East está asociado con Starbrook Modular, una instalación de producción fuera del sitio con sede en Reno, Nevada.

Starbrook Modular construye módulos y paneles de pared en una instalación con temperatura controlada, creando un proyecto de mayor calidad en una fracción del tiempo en comparación con los proyectos construidos en el sitio. Starbrook Modular está revolucionando la industria de la construcción a través de Component Construction TM y procesos y avances innovadores en la fabricación fuera del sitio. Los resultados son proyectos completados con sensibilidad medioambiental, a un mayor nivel de calidad, en mucho menos tiempo y, por lo tanto, normalmente resultan en ahorros de costes generales.

“The team that can take the vision to its maximum potential and has the capacity to execute that vision .
From a single family home I to a large scale mixed project “

NOVA DOMUS

DEVELOPMENT

Gracias!



NOVA | DOMUS

DEVELOPMENT

Bradley Oldenbrook

Bradley Oldenbrook
brad@starbrookmodular.com
www.starbrookmodular.com

+1 415.867.9595
+1 775.285.9594

600 Lake Street,
Silver Springs, NV 89429

Pablo Borelli

pablo@pborelliconsultants.com
www.pborelliconsultants.com

Argentina: +54 9-11-5161-2007
USA: + 1 775 343 9323