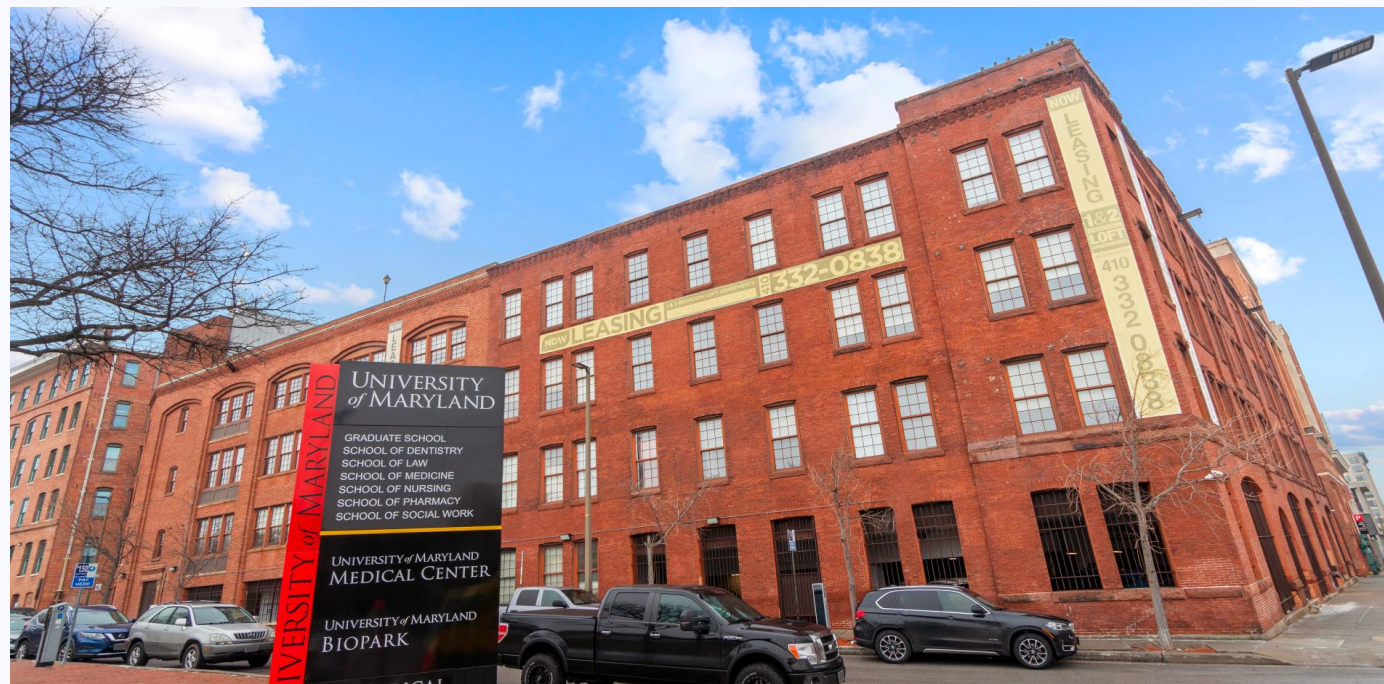


帆布厂公寓大楼 (The Sail Cloth Factory)

项目简介

107单元出租公寓 | 中心城区增值型物业

马里兰大学医学院法学院 | 生命科学园区 | 大型医院 | 巴尔的摩市中心



财务亮点

\$1700万

总价格

单元面积大，平均单公寓695平方英尺单价\$15.8万。
4米超高楼层，113个停车位，占地1.1英亩

6.5%

现有租金回报率

租金回报率高，投后现金流充分

2.05_x

投资回报倍数

增值改造和价格/利率环境的改善为主要
驱动力

紧邻马里兰大学医学院、医院、法学院等



- | | |
|------------|------------|
| 1. 女性健康中心 | 8. 医学院 |
| 2. 医学院 | 9. 医学院 |
| 3. 生物科技研究所 | 10. 药学院 |
| 4. 护理学院 | 11. 牙科学院 |
| 5. UMB医院 | 12. 复原军人医院 |
| 6. 社会工作学院 | 13. 法学院 |
| 7. UWD医疗中心 | 14. 药学院教学楼 |



房型及户内配套



房型和租金

房型	数量	面积	现租金	市面租金	单面积租金
Studio	3	551 SF	\$1,376	\$1,450	\$2.50
One Bedroom	83	639 SF	\$1,583	\$1,650	\$2.58
Two Bedroom	21	938 SF	\$1,850	\$1,950	\$1.97
Total /Average	107	765 SF	\$1,632	\$1,650	\$2.35



洗衣&烘干

所有单元都配套户内洗衣和烘干机



健身房 | 电梯 | 顶层会所

休闲和健身配套完备



代收快递&邮政件

楼内保安代收

财务预测

年财务预测 年度末日期	第0年 12/31/2024	第1年 12/31/2025	第2年 12/31/2026	第3年 12/31/2027	第4年 12/31/2028	第5年 12/31/2029
收入增长率	3.00% 增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
租金收入	2,095,476	2,095,476	2,158,340	2,223,090	2,289,783	2,358,477
其他收入	92,278	107,278	125,496	144,261	148,589	153,047
损失	0.00%	-	-	-	-	-
空置	6.50% Vacancy	(142,204)	(143,179)	(148,449)	(153,878)	(158,494)
实际毛收入 (EGI)	2,045,550	2,059,575	2,135,387	2,213,474	2,279,878	2,348,274
运营成本	Inflation	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
地产税	(323,319)	(333,019)	(343,009)	(353,299)	(376,400)	(393,942)
物业保险	\$0.70 PSF	(77,700)	(77,700)	(80,031)	(82,432)	(84,905)
供排水	\$400.00 Per Unit	(42,800)	(42,800)	(44,084)	(45,407)	(46,769)
燃气	\$275.00 Per Unit	(29,425)	(29,425)	(30,308)	(31,217)	(32,153)
电费	\$100.00 Per Unit	(10,700)	(10,700)	(11,021)	(11,352)	(11,692)
修缮维护	\$600.00 Per Unit	(64,200)	(64,200)	(66,126)	(68,110)	(70,153)
物业经理工资	\$1,600.00 Per Unit	(171,200)	(171,200)	(176,336)	(181,626)	(187,075)
租赁资质费用	\$55.00 Per Unit	(5,885)	(5,885)	(6,062)	(6,243)	(6,431)
杂费	\$150.00 Per Unit	(16,050)	(16,050)	(16,532)	(17,027)	(17,538)
备用金	\$600.00 Per Unit	(64,200)	(64,200)	(66,126)	(68,110)	(70,153)
垃圾处理	\$100.00 Per Unit	(10,700)	(10,700)	(11,021)	(11,352)	(11,692)
市场费用	1.0% EGI	(20,455)	(20,596)	(21,354)	(22,135)	(22,799)
物业管理费	3.0% EGI	(61,366)	(61,787)	(64,062)	(66,404)	(68,396)
外部专业服务	\$375.00 Per Unit	(40,125)	(40,125)	(41,329)	(42,569)	(43,846)
费用总和	(938,126)	(948,387)	(977,399)	(1,007,282)	(1,050,002)	(1,087,753)
	46%	46%	46%	46%	46%	46%
净运营收入	1,107,424	1,111,188	1,157,988	1,206,192	1,229,876	1,260,522
年回报率		6.54%	6.81%	7.10%	7.23%	7.41%
偿债	1.46	-	(760,300)	(760,300)	(760,300)	(760,300)
备用	\$0.00 Per Unit	-	-	-	-	-
净现金流入	1,107,424	350,889	397,689	445,892	469,577	500,222
现金结余		4.81%	5.45%	6.11%	6.43%	6.85%

交易费用	
Purchase Price	\$17,000,000
Going-In Cap Rate	6.51%
Price PSF	\$153
Price Per Unit	\$158,879
Legal & DD	\$75,000
1.50% Acquisition Fee	\$255,000
1.90% Transfer Tax	\$323,000
Title Policy	\$50,000
Working Capital	\$21,000
Capital Expenditure	\$478,000
总买入成本	\$18,202,000

卖出预期	
持有期	5 Years
买方租金回报率	5.50%
卖出毛值	\$23,719,964
PSF价格	\$214
单元价格	\$221,682
1.90% T交易税	(\$450,679)
1.000% 中介费用	(\$237,200)
0.150% 其他费用	(\$35,580)
卖出净值	\$22,996,505

资本支出预留	
楼宇结构	\$50,000
内部装修	\$428,000
TOTAL COSTS	\$478,000

杠杆预测	
借贷率	65.00%
借贷量	\$11,050,000
1.000% 银行手续费	\$110,500
借贷方成本	\$37,500
利率	5.50%
是否还本	是
第一年还债额/净运营收入	10.02%
还本计算周期	30.00

毛回报预测

5年

持有期

充分时间完成增值改造

16.6%

IRR 内部年化复合回报率

低风险高回报

2.05_x

投资回报倍数

增值改造和价格/利率环境的改善为主要
驱动力

投资结构

\$7,300,000

总股本

投资人将通过同一个LLC按比例持有物业；预期的交割日为2025年1月

\$730,000+

发起人GP的投资额

GP至少投总股本的10%

2.0%

GP收取的管理费用

实缴总股本的2.0%

1.50%

GP收取的交易费用

交易总额的1.5%，GP返投到项目中

8%

8%IRR的LP投资人门槛回报

在GP投资人收取回报分成前，LP投资人将按投资比例优先收取前8%的投资回报

20%

回报提成

在LP投资人收回8%的年化复合回报率之后，剩余可分配投资回报将以50%：50%的比例分配给GP和LP，直到GP的回报提成达到项目投资回报的20%

15%

超额回报提成门槛

在GP回报提成达到项目投资回报的20%门槛后，剩余可分配投资回报将以80%：20%的比例分配给LP和GP，直到LP年化复合净回报率超过15%之后，GP将提取LP超出此回报率的部分35%作为超额回报提成



NOW LEASING CALL 332-0838

NOW LEASING CALL 410-326-0838

UNIVERSITY of MARYLAND

UNIVERSITY of MARYLAND
GRADUATE SCHOOL
SCHOOL OF DENTISTRY
SCHOOL OF LAW
SCHOOL OF MEDICINE
SCHOOL OF NURSING
SCHOOL OF PHARMACY
SCHOOL OF SOCIAL WORK

UNIVERSITY of MARYLAND
MEDICAL CENTER

UNIVERSITY of MARYLAND
BIOPARK

VA MEDICAL
CENTER

SAIL CLOTH FACTORY

APARTMENTS