NHK CAPITAL PARTNERS
A HOGAN COMPANY

WOLF CREEK FARMS

Khu dân cư xây để cho thuê (Build-to-Rent)

BẢO MẬT

2 TỔNG QUAN

Giới thiệu

Tóm tắt dự án

Tiêu điểm dự án

Tổng quan ngành

Tài chính

Hỏi đáp cho nhà đầu tư

NHK CAPITAL PARTNERS
A HOGAN COMPANY

1

GIỚI THIỆU

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm pháp lý và tiết lộ thông tin | NHK Capital Partners

Nội dung bài trình bày này và mọi tuyên bố bằng miệng đi kèm được cung cấp trên cơ sở bảo mật chỉ phục vụ mục đích thảo luận và không cấu thành lời chào bán chứng khoán hoặc chào mời mua chứng khoán. Bất kỳ việc chào bán chứng khoán nào trong bất kỳ khoản đầu tư được tài trợ nào chỉ có thể được thực hiện theo biên bản chào bán bằng văn bản và mọi giao dịch chứng khoán trong khoản đầu tư đó phải được chứng minh bằng thỏa thuận đăng ký được thực hiện bởi nhà đầu tư tiềm năng. Các đơn nguyên sẽ được chào bán (i) ngoài lãnh thổ Hoa Kỳ theo Quy định S của đạo luật chứng khoán và (ii) trong lãnh thổ Hoa Kỳ theo diện miễn đăng ký theo Mục 4(a)(2) của đạo luật chứng khoán và Quy tắc 506 của Quy định D được ban hành theo đó và các miễn trừ khác đối với các nội dung tương tự theo luật của các tiểu bang và khu vực pháp lý nơi việc chào bán sẽ được thực hiện. Không được phép đưa ra lời chào bán hoặc chào mời mua đơn nguyên ở bất kỳ khu vực pháp lý nào mà ở đó, hoặc với bất kỳ người nào mà, việc đưa ra lời chào hang hoặc bán hàng là bất hợp pháp.

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: Các nhận định về tương lai: Bất kỳ tuyên bố nào trong tài liệu này về chúng tôi, về những kỳ vọng, niềm tin, kế hoạch, mục tiêu, giả định hoặc các sự kiện hoặc hiệu suất trong tương lai của chúng tôi đều không phải là sự kiện lịch sử và là những tuyên bố mang tính nhận định về tương lai. Người đọc cần lưu ý rằng các nhận định về tương lai này bao hàm những điều không chắc chắn và những rủi ro có thể khiến hiệu suất và kết quả hoạt động thực tế khác biệt đáng kể so với dự đoán. Các tuyên bố nhận định về tương lai trong tài liệu này thể hiện đánh giá của chúng tôi tính đến ngày xuất bản thông cáo báo chí này và chúng tôi cảnh báo bạn không nên trông cậy quá mức vào những nhận định đó. Công ty, ban giám đốc và các chi nhánh của chúng tôi không có nghĩa vụ phải cập nhật bất kỳ tuyên bố nhận định tương lai nào để phản ánh các sự kiện xảy ra sau lần xuất bản đầu tiên của tài liệu này hoặc để phản ánh sự xuất hiện của các sự kiện sau đó. Hiệu suất trong quá khứ không phải là một chỉ báo về kết quả trong tương lai.

Giới thiệu | NHK Capital Partners

Noreen Hogan
Chủ sở hữu

Kevin Hogan
Chủ sở hữu

Neal Lee
Phó Chủ tịch cấp cao phụ trách Tài chính

Matthew Temple
Giám đốc Vận hành Đầu tư

Jeremy Lenaerts
Nhà phân tích Tài chính & Đầu tư

Chase Wilbanks
Cộng tác viên phân tích dự án

NHK Capital Partners, LLC (“NHK”), một Công ty của gia đình Hogan, được thành lập vào năm 2019 và tập trung vào các cơ hội đầu tư vào thị trường bất động sản Hoa Kỳ.

Sứ mệnh của NHK là mang lại cho các nhà đầu tư lợi nhuận được điều chỉnh theo rủi ro bằng cách tạo ra thu nhập hiện tại từ các khoản đầu tư cho vay và/hoặc tăng trị giá vốn từ các khoản đầu tư vốn cổ phần của chúng tôi.

Giới thiệu | NHK Capital Partners

JW Marriott
Dallas, Texas

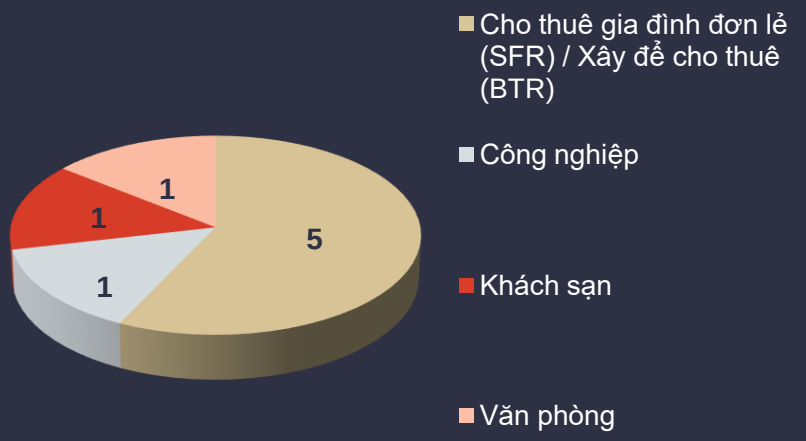
The Luminary
Dallas, Texas

121 Technology Park
Allen, Texas

Tổng tài sản quản lý ("AUM")

140.150.000 USD

Tổng danh mục tài sản - 8



Giới thiệu | NHK Capital Partners

Storybook SFR
McKinney, Texas
241 căn / 10.800.000 USD vốn NHK
Thời hạn đầu tư: 4 năm

The Link BTR
Frisco, Texas
214 căn / 18.750.000 USD vốn NHK
Thời hạn đầu tư: 4 năm

The Reserve BTR
Mansfield, Texas
254 căn / 15.300.000 USD vốn NHK
Thời hạn đầu tư: 4 năm

The Edge at Conroe BTR
Conroe, Texas
109 căn / 12.150.000 USD vốn NHK
Thời hạn đầu tư: 3 năm

Hồ sơ SFR & BTR của NHK

57.000.000 USD AUM

Hiệu suất quá khứ không thể dự đoán kết quả tương lai.

2

TÓM TẮT DỰ ÁN WOLF CREEKS FARM

Tóm tắt dự án | Wolf Creek Farms BTR

Wolf Creek Farms sẽ là một tổ hợp bất động sản xây để cho thuê (BTR) biệt lập gồm 343 đơn nguyên, cách trung tâm thành phố Dallas khoảng 40 dặm về phía bắc.

Trong cùng khu vực Wolf Creek Farms sẽ có những ngôi nhà phố và nhà liền kề nhỏ từ một đến hai tầng với các tiện ích Hạng A trong toàn tổ hợp.

Tọa lạc tại thành phố Melissa – một vị thế chiến lược, Wolf Creek Farms BTR nằm giữa các trục đường chính: cao tốc I-75 về phía Tây, cao tốc thu phí Sam Rayburn về phía Đông, và đường vành đai Quận Collin mới mở về phía Bắc.

Vị trí
Melissa, TX

Loại hình sản phẩm
Xây để cho thuê (BTR)

Số lượng căn
343

Diện tích đất
32.1 mẫu Anh (~13 hecta)

Kích thước trung bình mỗi căn
1,169sqf / 108m2

Giá thuê trung bình trên mỗi foot vuông (PSF)
2,00 USD

Giá thuê trung bình hàng tháng
2.344 USD

Tổng chi phí dự án
104.779.339 USD

Tỉ suất hoàn vốn nội bộ mục tiêu (“IRR”)*
25.33%

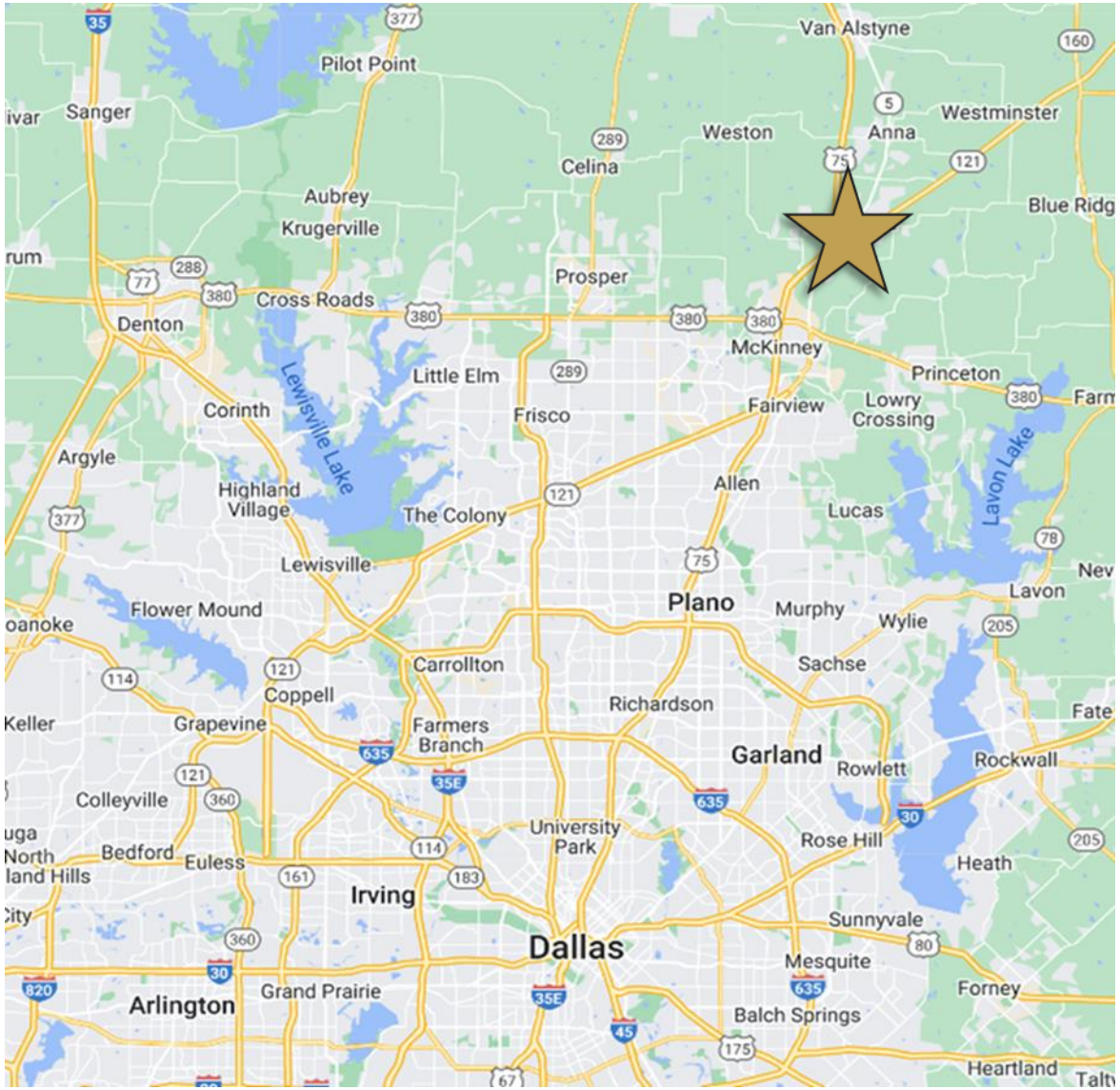
Bội số vốn chủ sở hữu mục tiêu*
2,46 lần

**Dự đoán IRR mục tiêu & Vốn chủ sở hữu mục tiêu phản ánh lợi nhuận ở cấp quỹ NHK. Lợi nhuận thực tế ở cấp nhà đầu tư có thể được điều chỉnh thêm.*

3

TIÊU ĐIỂM DỰ ÁN

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR



Dự án tọa lạc tại thành phố **Melissa, Texas**, nằm ở phía Bắc của khu vực đô thị **Dallas-Fort Worth**.

Ví trí dự án gần quốc lộ US-75, và cao tốc SH-121 về phía Nam. Khoảng cách 40 dặm tính từ Khu thương mại trung tâm Dallas.

Gần các khu ngoại ô có tốc độ phát triển nhanh:

- ✓ McKinney ~ 15 phút lái xe
- ✓ Allen ~ 20 phút lái xe
- ✓ Plano ~ 25 phút lái xe
- ✓ Frisco ~ 25 phút lái xe
- ✓ Sherman ~ 20 phút lái xe

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR

Tiện ích của đơn nguyên

- ✓ Sân sau riêng
- ✓ Hiên nhà / Lối vào riêng
- ✓ Trần nhà 10 foot (> 3m)
- ✓ Sàn gỗ loại ván
- ✓ Mặt bàn đá granite + thạch anh
- ✓ Các thiết bị gia dụng bằng thép không gỉ
- ✓ Khu tủ quần áo riêng

Tiện ích cộng đồng

- ✓ Lối vào có cổng
- ✓ Hồ bơi & spa phong cách nghỉ dưỡng
- ✓ Sân bóng pickleball
- ✓ Công viên cho thú cưng
- ✓ Khu vực nấu/bếp nướng ngoài trời
- ✓ Chỗ ngồi ngoài trời có đốt lửa trại
- ✓ Đường đi bộ & Khu vực cây xanh
- ✓ Các bãi đỗ xe gắn liền, đỗ xe riêng biệt và có mái che

Phân phối đơn nguyên:

1PN/1WC: 110 căn
2PN/2WC: 198 căn
3PN/2.5WC: 35 căn

Tổng: 343 căn

Kích thước đơn nguyên trung bình: 1.169 foot vuông

Giá thuê trung bình/tháng: 2.344 USD

Giá thuê trung bình trên mỗi foot vuông (PSF)/tháng: 2,00 USD

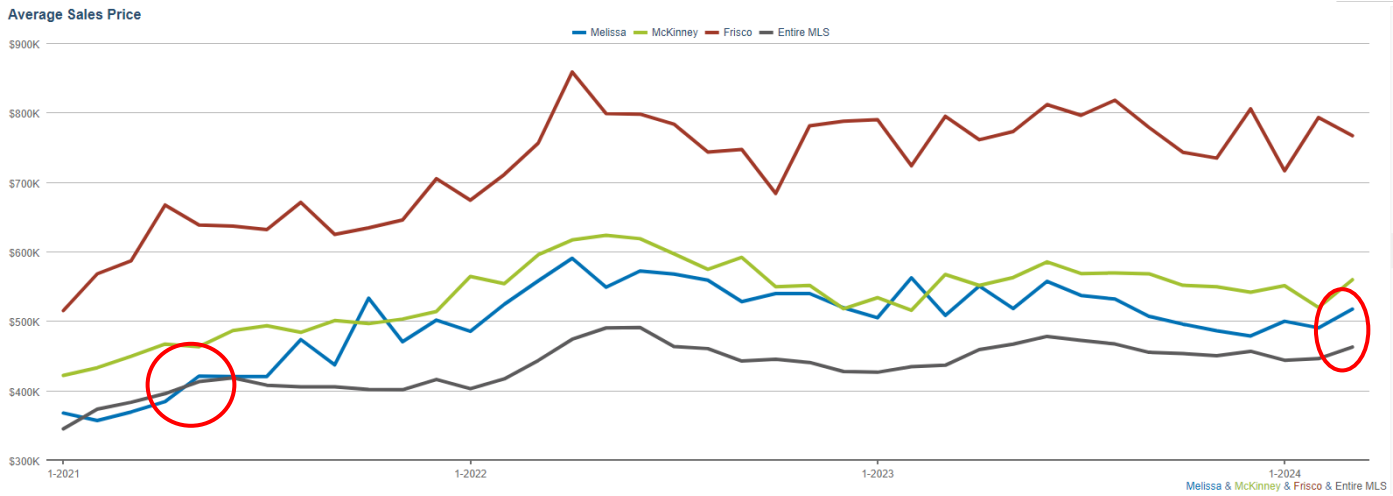
Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR

Vị trí dự án

- ✓ Dự án mới nhất của NHK sẽ nằm liền kề với một khu dân cư mới phát triển, đã được xây dựng hoàn thiện 100%.
- ✓ Hai khu tổ hợp sẽ gắn kết với nhau bằng lối đi bộ, các tiện ích và phần mở rộng của Phố Collin.
- ✓ Wolf Creek Farms BTR nằm gần một khu dân cư lân cận với những ngôi nhà có giá trong khoảng 400k-600k USD, cùng với các trường học và khu bán lẻ gần khu vực này sẽ mang lại cảm giác cộng đồng cho người thuê nhà.

Nguồn:
Meritage Homes, 2024
NTREIS MLS Data, 2024

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR



Mortgage Calculator

Home Price $486,290

Down Payment 10 % %

Loan Term 30 years

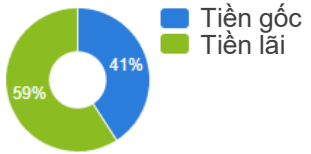
Interest Rate 7.213 %

Start Date Apr 2024

☐ Include Taxes & Costs

Calculate Clear

Tiền trả hàng tháng: 2.974,64 USD



Giá nhà	$486,290.00
Số tiền vay	$437,661.00
Tiền trả trước	$48,629.00
Tổng tiền của 360 đợt thanh toán thế chấp	$1,070,871.78
Tổng lãi suất	$633,210.78
Thời gian hoàn trả thế chấp	Tháng 4/2054

Chi phí sở hữu nhà ở thành phố Melissa

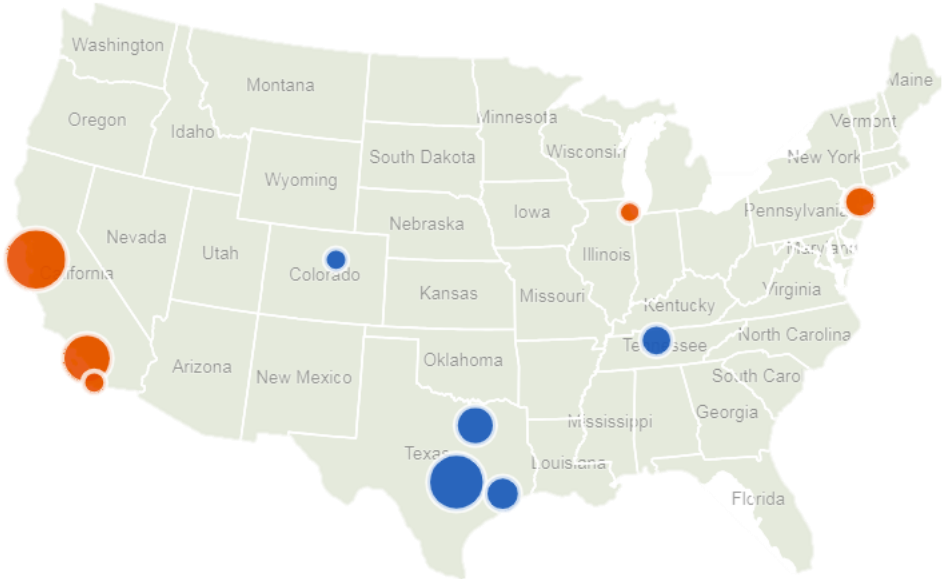
- ✓ Từ giữa năm 2021, giá bán nhà trung bình tại thành phố Melissa luôn cao hơn giá đăng kê bất động sản (“MLS”) trung bình của khu vực DFW.
- ✓ Giá bán nhà trung bình có xu hướng tăng kể từ đầu năm 2024 ở cả Melissa và ở khu vực DFW nói chung.

Chi phí sở hữu nhà ở khu vực lân cận

- ✓ Giá bán nhà trung bình ở Wolf Creek Farms trong 90 ngày vừa qua là 486.290 USD.
- ✓ Tiền gốc và tiền lãi của một ngôi nhà ở mức giá này sẽ lên tới hơn 2.900 USD, chưa bao gồm thuế, bảo hiểm, phí Hiệp hội Chủ nhà (HOA) và các tiện ích.

Nguồn:
NTREIS MLS Data, 2024
Calculator.net, 2024

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR



Top 5 thị trường có thêm trụ sở doanh nghiệp
Top 5 thị trường mất trụ sở doanh nghiệp

Nhu cầu **chuyển đến** Texas

✓ Hơn 200 doanh nghiệp chuyển trụ sở đến Texas kể từ năm 2018.

✓ Các công ty thích Texas vì môi trường thân thiện với doanh nghiệp, không phát sinh thuế thu nhập của tiểu bang và có chi phí sinh hoạt thấp hơn so với các tiểu bang khác (ví dụ như California).

Nhu cầu **sinh sống** tại Texas

✓ Texas được xếp hạng là tiểu bang có mức tăng dân số nhanh nhất năm 2023.

✓ Có 4 thành phố ở Texas, bao gồm Dallas, được xếp trong số những thành phố có nhu cầu thuê xe chuyển đồ U-Haul một chiều cao nhất Hoa Kỳ.

✓ Tỷ lệ nhập cư cao trong những năm gần đây do chi phí sinh hoạt thấp hơn và cơ hội việc làm tốt.

Các thành phố có nhu cầu thuê xe chuyển đồ U-Haul một chiều cao nhất Hoa Kỳ, 2023

Nguồn:
CoStar, 2024
U-Haul, 2024

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR

Tổng quan về DFW

✓ Khu vực đô thị DFW là nơi sinh sống của hơn 8.000.000 cư dân, biến khu vực này thành vùng thống kê đô thị (MSA) lớn thứ 4 tại Hoa Kỳ.

✓ Khu vực DFW đã có thêm hơn 1,2 triệu cư dân trong một thập kỷ qua.

✓ Thu nhập trung bình tại khu vực DFW cao hơn 10% so với mức trung bình của Hoa Kỳ (82.000 USD).

✓ Khu vực DFW đã có thêm hơn 32 trụ sở doanh nghiệp chuyển đến trong giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2023.

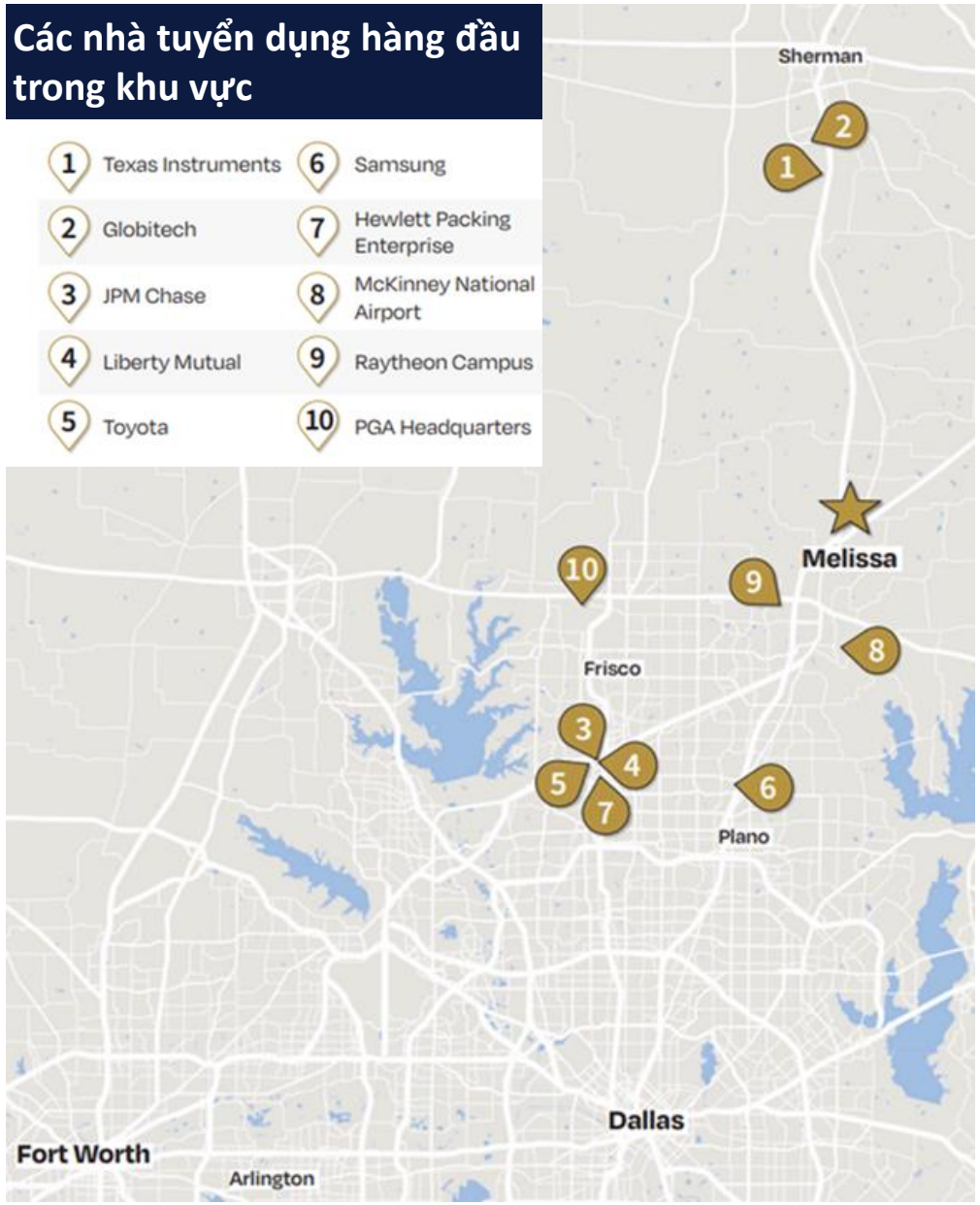
✓ 72% sinh viên theo học đại học ở DFW có kế hoạch bắt đầu sự nghiệp và sinh sống ở khu vực này sau khi tốt nghiệp.

Nguồn:
Dallas Business Journal, 2024
Dallas Chamber, 2024

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR

Các nhà tuyển dụng hàng đầu trong khu vực

1 Texas Instruments	6 Samsung
2 Globitech	7 Hewlett Packing Enterprise
3 JPM Chase	8 McKinney National Airport
4 Liberty Mutual	9 Raytheon Campus
5 Toyota	10 PGA Headquarters



Khu vực phía Bắc DFW

Khu vực phía Bắc DFW có các thành phố nơi đặt trụ sở của nhiều nhà tuyển dụng lớn, bao gồm nhưng không giới hạn:

✓Plano

✓Frisco

✓Allen

✓McKinney

Khu vực này được dự đoán còn tiếp tục tăng trưởng hơn nữa:

✓ Hai khu công nghiệp sản xuất thiết bị bán dẫn đang được xây dựng ở Sherman, Texas, cách Dallas khoảng 65 dặm về phía Bắc.

Hợp danh không liên kết với bất cứ doanh nghiệp nào được nêu trong hình bên.

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR

Cơ hội việc làm tương lai tại Sherman, Texas

Hai khu công nghiệp sản xuất thiết bị bán dẫn dự kiến sẽ được mở tại Sherman, Texas, một thành phố **cách Melissa 20 phút về phía Bắc qua quốc lộ US-75**:

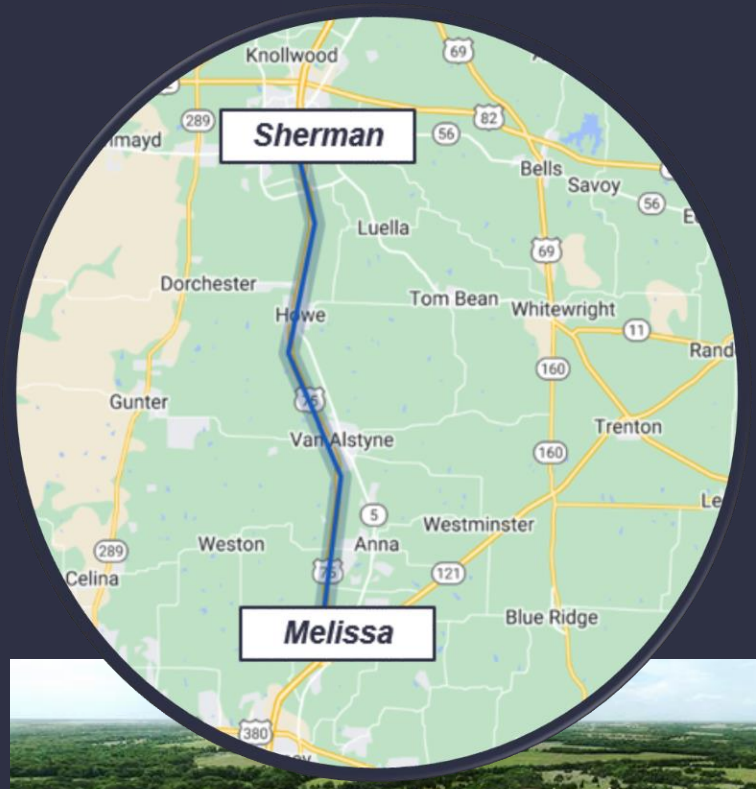
Texas Instruments

- ✓ 30 tỉ USD được đầu tư cho 4 nhà máy sản xuất tại thành phố Sherman
- ✓ Tạo ra hơn 2.500 việc làm trực tiếp
- ✓ Khu công nghiệp sản xuất đầu tiên dự kiến bắt đầu sản xuất vào năm 2025

GlobiTech

- ✓ Công ty con trực thuộc GlobalWafers có trụ sở ở Đài Loan
- ✓ Khu công nghiệp trị giá 5 tỉ USD sản xuất đĩa bán dẫn silicon 300mm sẽ bắt đầu sản xuất sớm nhất là vào năm 2025
- ✓ Dự kiến tạo ra 1.500 việc làm mới

Hơn 4.000 công việc trực tiếp sẽ được tạo ra khi hai khu công nghiệp này hoạt động hết công suất!



Nguồn:
Semiconductors.org, 2024

Hợp danh không liên kết với Texas Instruments hay GlobiTech.

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR

Sơ lược về Melissa

Dự án tọa lạc tại thành phố Melissa, Texas, một vùng ngoại ô có tốc độ phát triển nhanh cách trung tâm thành phố Dallas khoảng 40 dặm về phía Bắc.

Các chỉ số quan trọng:

✓ Mức tăng dân số đáng kể

✓ Mức thu nhập hộ gia đình trên trung bình

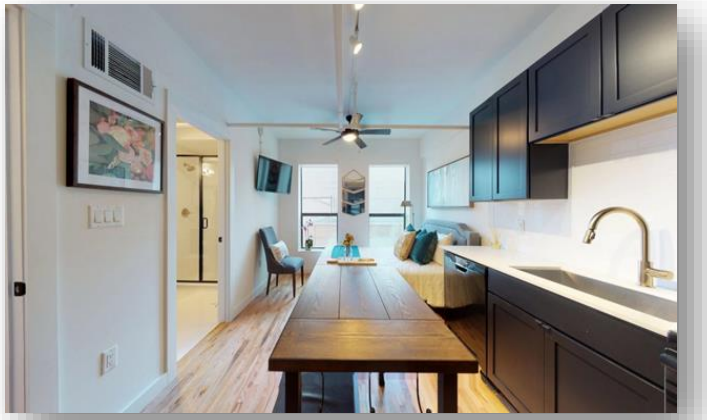
✓ Trường công thuộc top 5% của Texas

Mở rộng Học khu độc lập (ISD) của Melissa:

✓ Trong hè 2023, Học khu độc lập của thành phố Melissa đã hoàn thành xây dựng một sân vận động bóng bầu dục mới cho học sinh THPT trị giá 35 triệu USD.

Nguồn:
CensusReporter, 2022
US Census, 2022
Public School Review, 2021

Tiêu điểm dự án | Wolf Creek Farms BTR



Tổng quan về đội ngũ của dự án

Welker Properties- Nhà phát triển

- ✓ Công ty phát triển và đầu tư bất động sản tại Dallas, Texas
- ✓ Hơn 1.400 đơn nguyên trong danh mục vào thời điểm hiện tại

Acadian Group- Tổng thầu

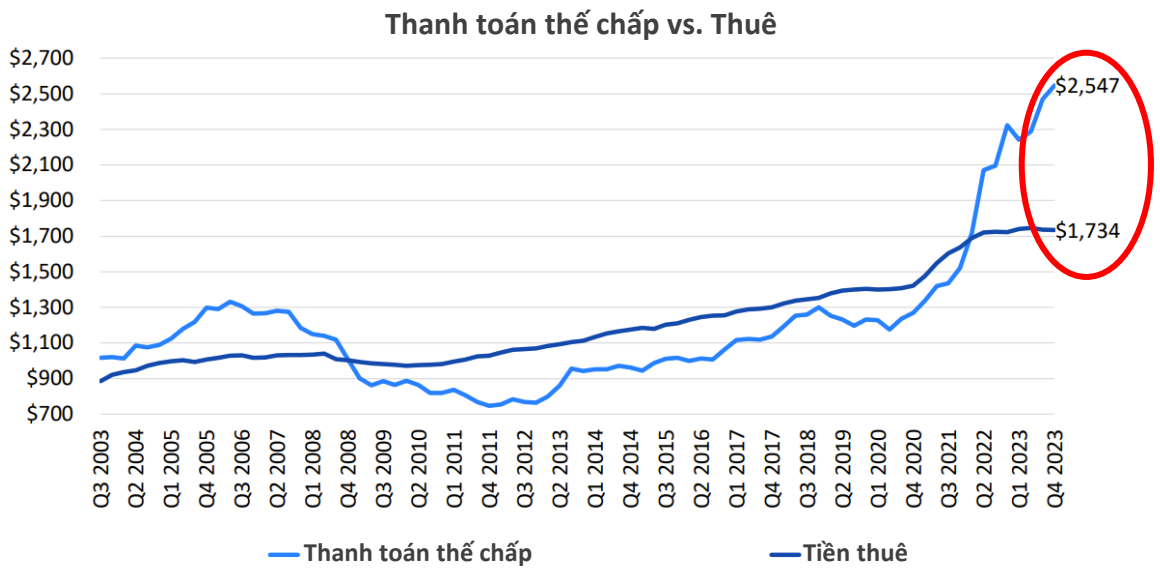
- ✓ Được thành lập bởi Jim Ed Holmes, ông có kinh nghiệm nhiều thập kỷ xây dựng bất động sản và đã chịu trách nhiệm phát triển hơn 6.000 căn nhà theo hình thức khu dân cư, SFR và BTR trong sự nghiệp của mình.

Hợp danh không liên kết với Acadian Group và không liên kết trực tiếp với Welker Properties LLC

4

TỔNG QUAN NGÀNH

Tổng quan ngành | Xây để cho thuê (BTR)



**Biểu đồ thể hiện số liệu thanh toán thế chấp và tiền thuê nhà toàn quốc.*

Thị trường	Thanh toán thế chấp	Tiền thuê	Chênh lệch
San Francisco	$7,337	$2,802	$4,535
San Diego	$6,039	$2,745	$3,294
Seattle	$5,004	$2,205	$2,799
Los Angeles	$5,249	$2,608	$2,641
Denver	$4,195	$1,950	$2,245
Portland	$3,646	$1,756	$1,890
Washington DC	$3,768	$2,140	$1,628
Boston	$4,392	$2,784	$1,608
N. New Jersey	$3,944	$2,456	$1,488
Miami	$3,801	$2,430	$1,371
Las Vegas	$2,834	$1,483	$1,351
Raleigh	$2,931	$1,635	$1,296
Austin	$3,002	$1,755	$1,247
Phoenix	$2,890	$1,670	$1,220
Nashville	$2,549	$1,680	$869

Thị trường	Thanh toán thế chấp	Tiền thuê	Chênh lệch
Charlotte	$2,480	$1,633	$847
Twin Cities	$2,339	$1,516	$823
Dallas	$2,356	$1,582	$774
Houston	$2,131	$1,371	$760
Orlando	$2,613	$1,858	$755
Kansas City	$2,007	$1,272	$735
Baltimore	$2,426	$1,704	$722
Columbus	$1,935	$1,294	$641
Atlanta	$2,312	$1,710	$602
Tampa	$2,454	$1,855	$599
Chicago	$2,207	$1,633	$574
Indianapolis	$1,841	$1,280	$561
Philadelphia	$2,143	$1,752	$391
Detroit	$1,560	$1,264	$296

Động lực kích cầu từ phía người thuê: BTR

Sở thích về lối sống

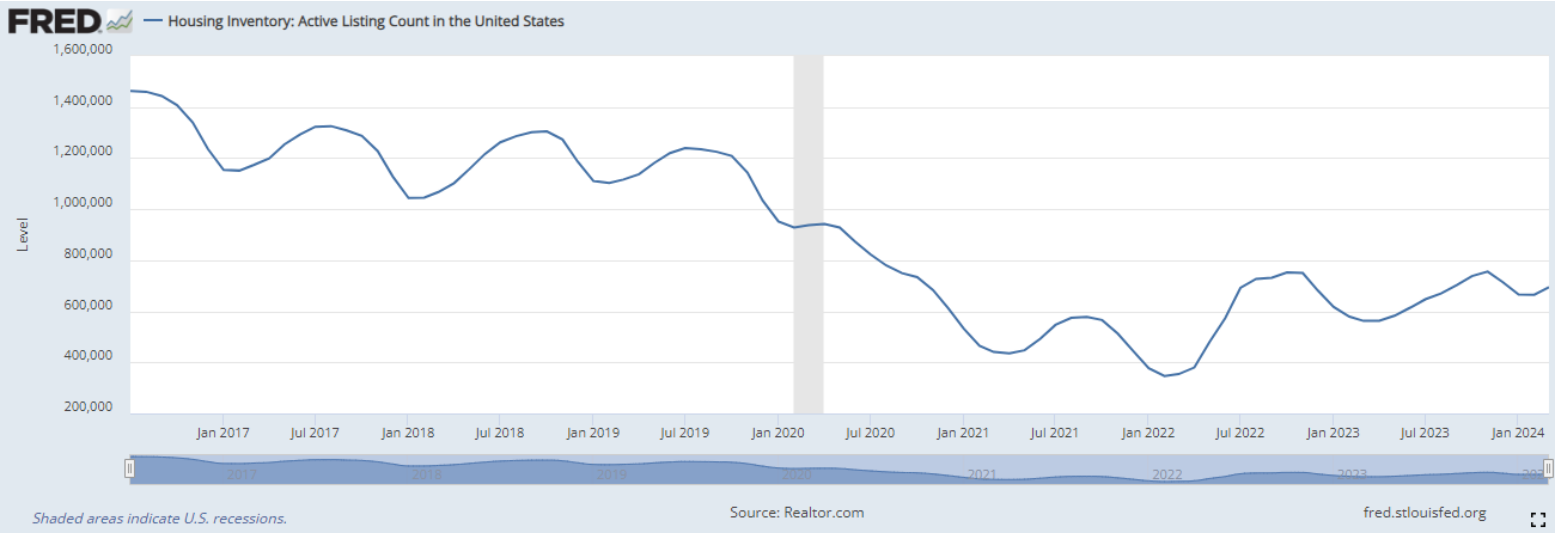
- ✓ Các cộng đồng BTR thường nằm ở nơi có nhiều cơ hội việc làm, gần trường học tốt và có các điều kiện sinh sống ưa thích ở khu vực ngoại ô.
- ✓ Những "người chọn thuê nhà" như thế hệ millennial (sn 1981-1996) hay thế hệ baby boomer (sn 1946-1964) thích sự riêng tư và lối sống không tốn công sức bảo trì.
- ✓ Các tổ hợp thường cung cấp các tiện ích chung như khu căn hộ hạng A và có không gian của một ngôi nhà riêng dành cho một gia đình, bao gồm sân sau và ga-ra trong một số trường hợp.

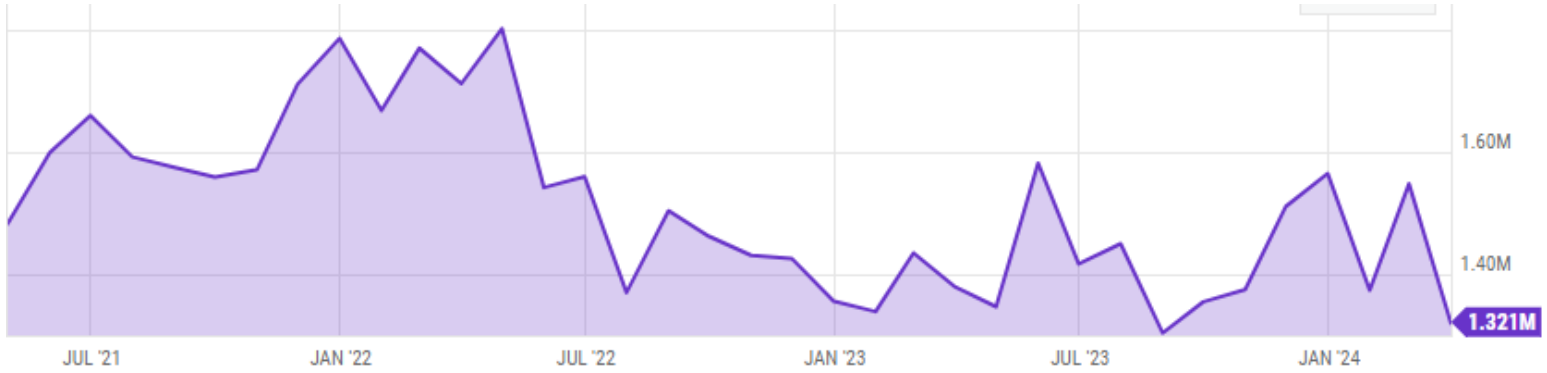
Chi phí sở hữu so với tiền thuê

- ✓ Hạn chế về nguồn cung do nhiều năm thiếu xây dựng nhà ở riêng cho một gia đình
- ✓ Lãi suất thế chấp vẫn cao hơn đáng kể so với những năm trước mặc dù có sự giảm nhẹ trong Quý 4 năm 2023.
- ✓ Vào năm 2023, 61% người thuê nhà đã không thể mua được nhà vì giá quá cao. Khoản thanh toán thế chấp trung bình hàng tháng cho một ngôi nhà mới mua dự kiến sẽ vẫn cao hơn 35% so với tiền thuê trung bình hàng tháng vào năm 2024.

Nguồn:
YardiMatrix, tháng 02/2024
CBRE, tháng 06/2023
Berkadia, tháng 09/2023

Tổng quan ngành | Xây để cho thuê (BTR)





Tình trạng thiếu nhà toàn nước Mỹ

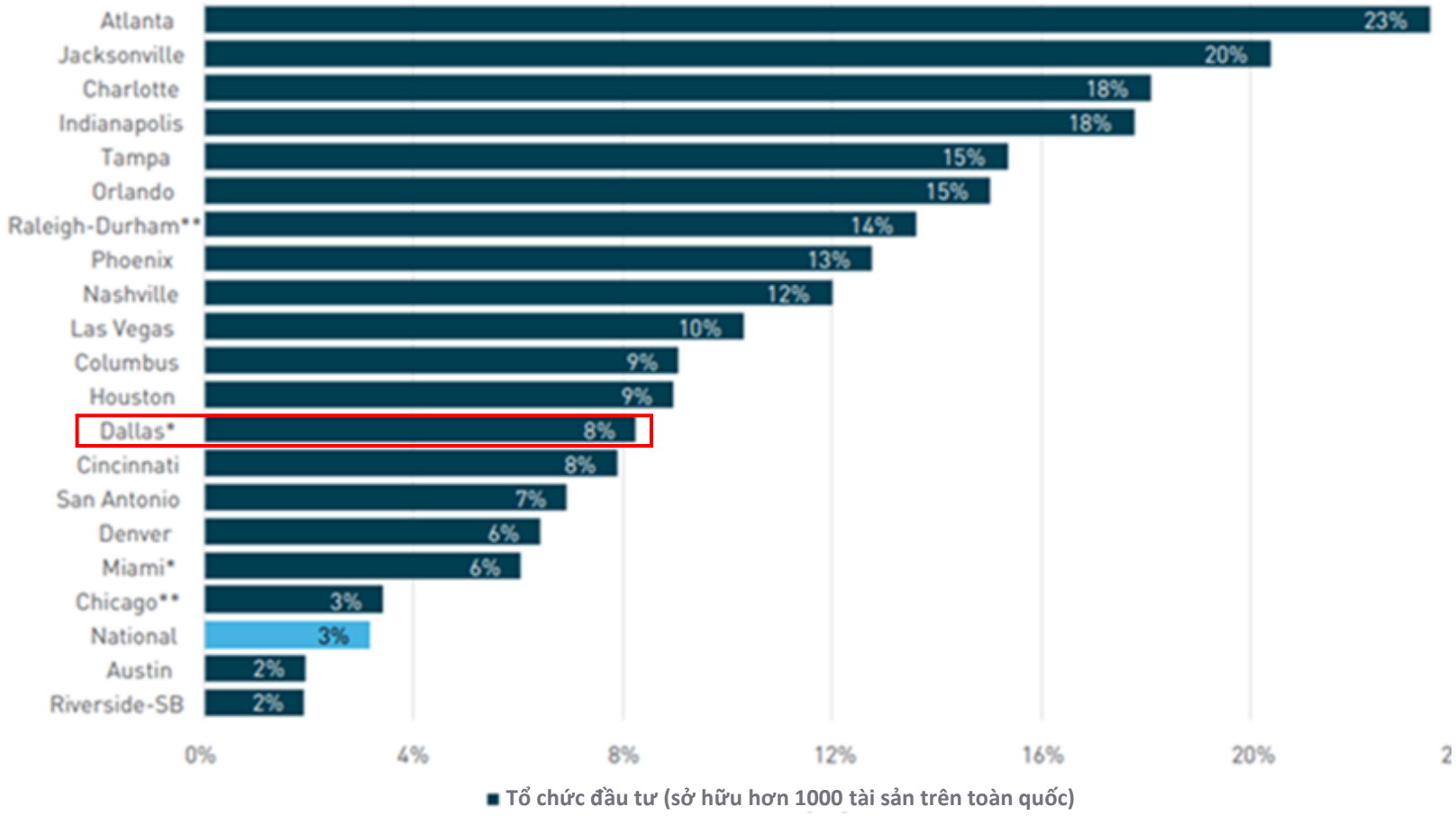
- ✓ Số lượng nhà ở được chào bán trên toàn quốc vẫn chưa quay trở lại mức thông thường trước đại dịch, làm hạn chế hơn nữa nguồn cung nhà ở cho người có nhu cầu.

Số lượng nhà ở khởi công xây dựng hàng năm qua 4 năm (tính vào tháng 3 mỗi năm):

- ✓ Tháng 03/2021: 1,711 triệu
- ✓ Tháng 03/2022: 1,713 triệu
- ✓ Tháng 03/2023: 1,380 triệu
- ✓ Tháng 03/2024: 1,321 triệu

Nguồn:
FRED Economic Data, tháng 03/2024
Ycharts, tháng 03/2024

Tổng quan ngành | Xây để cho thuê (BTR)



**Phân khu đô thị **Kết hợp nhiều phân khu đô thị, trừ Raleigh-Durham là kết hợp nhiều khu vực đô thị.*
Nguồn: John Burns Research and Consulting based on public records, LLC (Dữ liệu: tháng 04/2024, xuất bản: tháng 06/2023)

Động lực kích cầu từ phía nhà đầu tư: BTR

Tỷ trọng thấp trong thị trường hiện tại

- ✓ BTR vẫn là loại hình tài sản mới trong lĩnh vực bất động sản thương mại.
- ✓ 1,7% tổng số nhà cho thuê dành cho một gia đình là các tổ hợp BTR (CBRE).
- ✓ Berkadia dự đoán thị phần dành cho nhà đầu tư tổ chức vào các tổ hợp BTR sẽ tăng từ 3% lên 6% vào năm 2025.

Mức độ đáng tin cậy của người thuê nhà

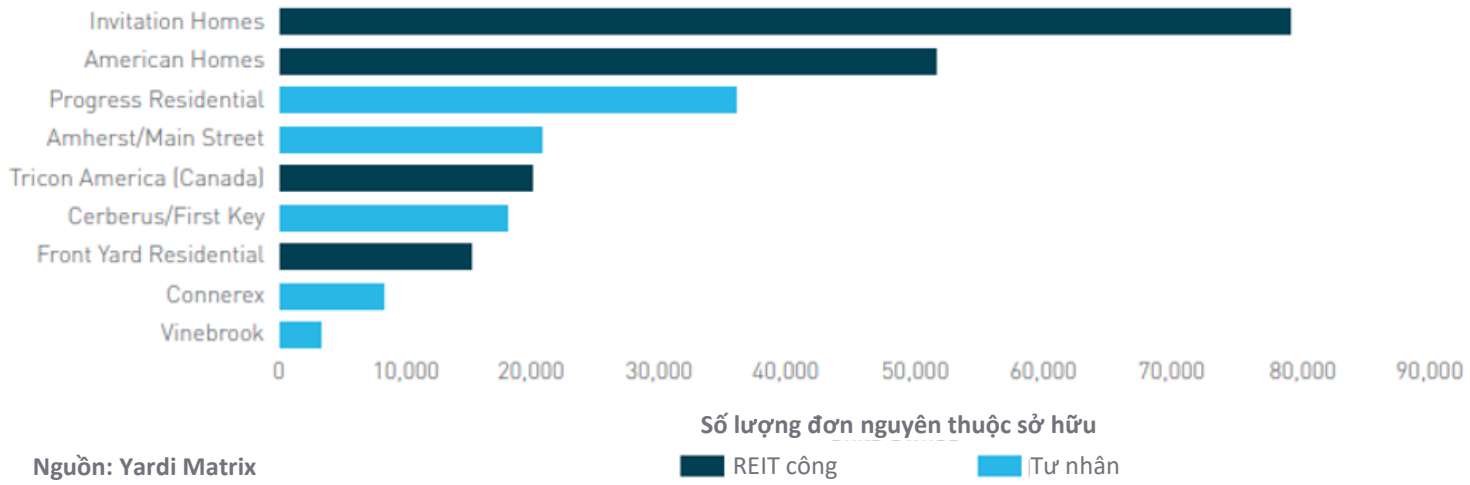
- ✓ Những người thuê nhà BTR thường có tỉ lệ gia hạn cao hơn người thuê nhà trong các tổ hợp đa gia đình.
- ✓ Khoảng 43% người thuê nhà dành cho một gia đình dự định ở trong ngôi nhà hiện tại của họ từ 5 năm trở lên (Berkadia)

Hệ thống vận hành tốt

- ✓ Tổ hợp BTR cung cấp dịch vụ quản lý của bên thứ ba, tương tự như các tổ hợp đa gia đình thường gặp.

Nguồn:
YardiMatrix, tháng 02/2024
CBRE, tháng 06/2023
Berkadia, tháng 09/2023

Tổng quan ngành | Xây để cho thuê (BTR)



Nguồn: Yardi Matrix

Các tổ chức quản lý - chủ sở hữu SFR và BTR lớn nhất Hoa Kỳ (2023)

Minh chứng cho thấy nhu cầu của các tổ chức đầu tư

- ✓ Pretium mua lại hơn 4.000 ngôi nhà SFR từ DR Horton vào năm 2023.
- ✓ Blackstone mua lại Tricon Residential Inc. trong thương vụ trị giá 3,5 tỷ USD với 1 tỷ USD vốn đầu tư bổ sung để giúp hoàn thiện hệ thống nhà SFR mới của Tricon.
- ✓ Công ty Invitation Homes có trụ sở tại Dallas tuyên bố đặt mục tiêu mua những ngôi nhà cho thuê mới với tổng giá trị lên tới 1 tỷ USD trong năm 2024.

Nguồn:
YardiMatrix, tháng 02/2024
Multifamily Dive, tháng 02/2024
Berkadia, tháng 09/2023

5

SỐ LIỆU TÀI CHÍNH

Số liệu tài chính | Wolf Creek Farms BTR

	Tiền thuê hiện tại			Khi ổn định	Bán
	Tổng hàng năm	Trên mỗi đơn nguyên	Trên mỗi foot vuông	Tổng hàng năm	Tổng hàng năm
Thu nhập					
Tổng thu nhập cho thuê tiềm năng	$9,646,200	$2,344/mo	$2.00/mo	$10,687,746	$11,316,909
Tổng thu nhập tiện ích tiềm năng & thu nhập khác					
Tiền gửi xe	$151,200	$441	$0.38	$167,526	$177,388
Tiền tiện ích của đơn nguyên	$651,480	$1,899	$1.62	$721,823	$764,315
Thu nhập khác (Internet số lượng lớn, v.v...)	$215,061	$627	$0.54	$238,282	$252,309
Tổng thu nhập gộp tiềm năng	$10,663,941	$31,090	$26.60	$11,815,377	$12,510,921
TRỪ: Bỏ trống - MF 5,00%	($482,310)	($1,406)	($1.20)	($534,387)	($565,845)
Thu nhập gộp hiệu quả	**$10,181,631**	**$29,684**	**$25.39**	**$11,280,990**	**$11,945,076**
Chi phí có thể kiểm soát					
Lương và các chi phí liên quan	$586,530	$1,710	$1.46	$633,434	$661,212
Tiện ích (ròng)	$72,030	$210	$0.18	$77,790	$81,201
Sửa chữa & bảo trì	$162,925	$475	$0.41	$175,954	$183,670
Cho thuê & tiếp thị	$180,075	$525	$0.45	$194,475	$203,004
Chi phí chung & hành chính	$102,900	$300	$0.26	$111,129	$116,002
Tổng chi phí có thể kiểm soát	**$1,104,460**	**$3,220**	**$2.75**	**$1,192,782**	**$1,245,089**
Chi phí không thể kiểm soát					
Phí quản lý	$269,813	$787	$0.67	$291,390	$304,168
Bảo hiểm	$257,250	$750	$0.64	$277,822	$290,005
Thuế bất động sản	$1,480,249	$4,316	$3.69	$1,598,623	$1,668,727
Tổng chi phí không thể kiểm soát	**$2,007,313**	**$5,852**	**$5.01**	**$2,167,835**	**$2,262,900**
Tổng chi phí không bao gồm vốn dự trữ	**$3,111,773**	**$9,072**	**$7.76**	**$3,360,618**	**$3,507,988**
CỘNG: Vốn dự trữ	$68,600	$200	$0.17	$74,086	$77,335
Tổng chi phí bao gồm vốn dự trữ	**$3,180,373**	**$9,272**	**$7.93**	**$3,434,704**	**$3,585,323**
Thu nhập vận hành ròng	**$7,001,258**	**$20,412**	**$17.46**	**$7,846,286**	**$8,359,753**

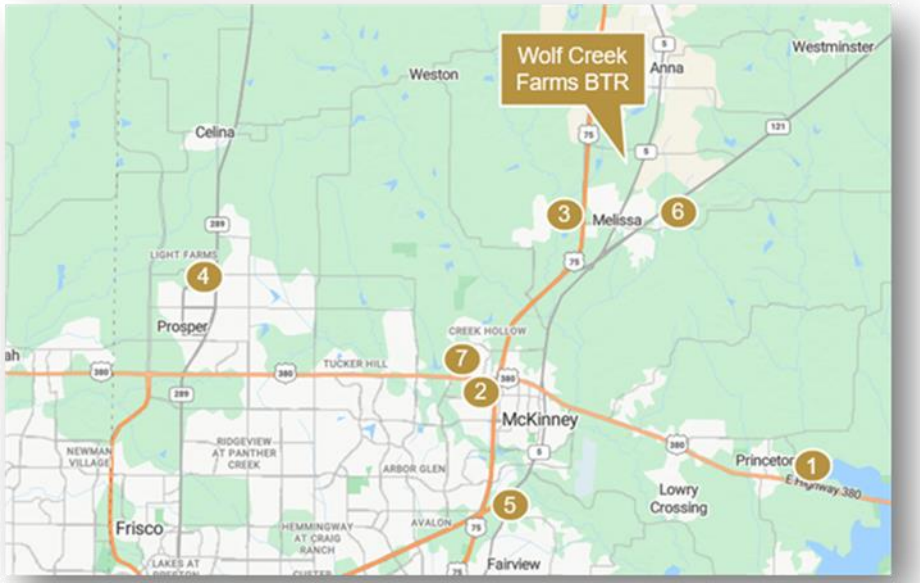
Tóm tắt thanh khoản	Tổng cộng	Trên mỗi đơn nguyên (343)
Thời gian đầu tư	48 tháng	
NOI lúc thanh khoản	8.359.753 USD	24.372 USD
Tỉ lệ vốn hóa	5,50%	
Giá bán (2028)	151.995.509 USD	443.136 USD

Các dữ liệu tài chính dự kiến được cung cấp trên đây mang tính nhận định và suy đoán về tương lai. Không có gì đảm bảo rằng sẽ đạt được hiệu suất dự kiến này.

Số liệu tài chính | Wolf Creek Farms BTR

Mô tả	Loại	Kích thước (foot vuông)	Số lượng căn	Giá thuê/ foot vuông	Giá thuê/ căn	Tỉ lệ phân phối
1 PN / 1 WC	Đơn lập	725	110	$2.34	$1,700	32.1%
2 PN / 2 WC	Đơn lập	1,123	53	$2.05	$2,300	15.5%
2 PN / 2 WC	Đơn lập	1,312	46	$1.87	$2,450	13.4%
2 PN / 2.5 WC - Du	Song lập	1,532	78	$1.86	$2,850	22.7%
2 PN / 2.5 WC TH	Nhà phố	1,272	21	$2.12	$2,700	6.1%
3 PN / 2.5 WC TH	Nhà phố	1,575	35	$1.87	$2,950	10.2%
Trung bình / Tổng		**1,169**	**343**	**$2.00**	**$2,344**	**100%**

Tên dự án	Số lượng căn	Thành phố	Năm hoàn thành xây dựng	Diện tích đơn nguyên trung bình (foot vuông)	Giá chào thuê trung bình/ căn	Giá chào thuê trung bình/ foot vuông
1. Avilla Towne Center	150	Princeton	2023	949	$1,857	$1.96
2. Avilla Northside	118	McKinney	2018	995	$2,243	$2.25
3. Avilla Stoneridge	217	Melissa	2023	952	$1,927	$2.02
4. Avilla Grove	200	Prosper	2022	959	$2,051	$2.14
5. Viero Medical District	210	McKinney	2024	1,255	$2,417	$1.93
6. Avilla Springs	212	Melissa	2023	953	$1,819	$1.91
7. Elevate at Skyline	136	Mckinney	2021	883	$1,889	$2.14
Trung bình	**178**		**2022**	**992**	**$2,029**	**$2.05**
Trung bình Wolf Creek Farms	**343**	**Melissa**	**2026**	**1,169**	**$2,344**	**$2.00**



Số liệu tài chính | Wolf Creek Farms BTR

Nguồn vốn dự án	Tỉ lệ	Số tiền
Vốn vay	**70,00%**	**73.350.000 USD**
Vốn chủ sở hữu	**30,00%**	**31.429.339 USD**
Tổng nguồn vốn	**100,00%**	**104.779.339 USD**

Chi phí sử dụng cho dự án	Tổng	Tỉ lệ trên tổng chi phí	Trên mỗi đơn nguyên
Chi phí đất đai	8.750.000 USD	8%	25.510 USD
Chi phí cứng	73.808.744 USD	70%	215.186 USD
Chi phí mềm	15.167.095 USD	14%	44.219 USD
Chi phí thực hiện	5.350.000 USD	5%	15.598 USD
Chi phí khóa sổ	1.703.500 USD	2%	4.966 USD
Tổng chi phí	**104.779.339 USD**	**100%**	**$305,479 USD**

Khoản vay xây dựng được bảo đảm bởi **Arbor Realty Trust**

Tỉ lệ khoản vay trên chi phí: 70%
Thời hạn: 3 năm + gia hạn 12 tháng
Lãi suất: SOFR 1 tháng + 495 BPS

- ✓ Ngân sách dự án bao gồm trần lãi suất cho vay xây dựng, khoản vay này sẽ không được mua cho đến lần rút khoản vay đầu tiên.
- ✓ NHK đã triển khai cơ cấu khuyến khích để Welker không chỉ hoàn thành dự án đúng thời hạn mà còn trong phạm vi ngân sách.

Số liệu tài chính | Wolf Creek Farms BTR

Cấu trúc hợp tác cổ phần	Tỉ lệ	Số tiền
Thành viên cổ phần Welker	32%	10.057.389 USD
Thành viên cổ phần NHK	68%	21.371.951 USD
Total	100%	31.429.339 USD

Cấu trúc thác nước			
	Welker	NHK	Lợi nhuận ưu đãi
Lợi nhuận ưu đãi	32%	68%	12%
Rào cản 2	38%	62%	17%
Rào cản 3	42%	58%	20%
Rào cản 4	50%	50%	

Dòng tiền ở cấp độ quỹ NHK		
Phân phối	USD	52.585.278
Đóng góp	USD	21.371.951
Dòng tiền ròng	USD	31.213.327
Tỉ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)		25.33%
Bội số vốn chủ sở hữu		2.46 x

Phân phối cho NHK

Lợi nhuận ưu đãi: hoàn trả vốn chủ sở hữu + 68% số tiền phân phối còn lại cho đến khi đạt IRR 12%

Rào cản 2 (Thúc đẩy 6%): NHK nhận 62% số tiền phân phối còn lại cho đến khi đạt IRR 17%

Rào cản 3 (Thúc đẩy 10%): NHK nhận 58% số tiền phân phối còn lại cho đến khi đạt IRR 20%

Rào cản 4 (Thúc đẩy 18%): NHK nhận được 50% số tiền phân phối còn lại sau khi đạt Rào cản 3

Số liệu tài chính | Wolf Creek Farms BTR

Tình huống kiểm thử sự ổn định*

Giả định đánh giá: 2,00 USD mỗi foot vuông (PSF) ở mức tỉ suất vốn hóa 5,50%

PSF $1,90 / Vốn hóa 5,00%		PSF $1,90 / Vốn hóa 5,50%		PSF $1,90 / Vốn hóa 6,00%		PSF $1,90 / Vốn hóa 6,50%	
NHK IRR	27,16%	NHK IRR	22,91%	NHK IRR	18,91%	NHK IRR	14,10%
Bội số vốn chủ sở hữu	2,61 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2,28 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	1,99 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	1,69 lần
PSF $1,95 / Vốn hóa 5,00%		**PSF $1,95 / Vốn hóa 5,50%**		**PSF $1,95 / Vốn hóa 6,00%**		**PSF $1,95 / Vốn hóa 6,50%**	
NHK IRR	28,37%	NHK IRR	24,14%	NHK IRR	20,24%	NHK IRR	16,20%
Bội số vốn chủ sở hữu	2,71 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2,37 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2,09 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	1,82 lần
PSF $2,00 / Vốn hóa 5,00%		**PSF $2,00 / Vốn hóa 5,50%**		**PSF $2,00 / Vốn hóa 6,00%**		**PSF $2,00 / Vốn hóa 6,50%**	
NHK IRR	29,55%	NHK IRR	25,33%	NHK IRR	21,45%	NHK IRR	17,20%
Bội số vốn chủ sở hữu	2,81 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2,46 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2.17	Bội số vốn chủ sở hữu	1,88 lần
PSF $2,05 / Vốn hóa 5,00%		**PSF $2,05 / Vốn hóa 5,50%**		**PSF $2,05 / Vốn hóa 6,00%**		**PSF $2,05 / Vốn hóa 6,50%**	
NHK IRR	30,69%	NHK IRR	26,48%	NHK IRR	22,62%	NHK IRR	18,97%
Bội số vốn chủ sở hữu	2,91 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2,55 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2,25 lần	Bội số vốn chủ sở hữu	2,00 lần

**Thể hiện IRR & bội số vốn chủ sở hữu ở cấp quỹ NHK. Lợi nhuận thực tế ở cấp độ nhà đầu tư có thể được điều chỉnh thêm.*

Tiến độ đầu tư | Wolf Creek Farms BTR

Khởi công
xây dựng
Quý 2, 2024

Bắt đầu
cho thuê
Quý 3, 2025

Hoàn thành
xây dựng
Quý 3, 2026

**Thời điểm ổn
định mục tiêu
Quý 1, 2027**

Thanh khoản
2028

Cho thuê

6

HỎI ĐÁP CHO NHÀ ĐẦU TƯ