

进一步分析 Plaza West 案例:

(以下每道题目相互独立, 并都假设 Case 里其他条件都不变)

1. Cap Rate, Cash-On-Cash Return 和 IRR 都与投资回报有关, 请主要从使用的角度说说它们之间的差别(什么情况下用哪一个)

Cap Rate 局限性

- 具有迷惑性, 很多人以为 Cap Rate 就是全部的回报
- 不适用短期投资 Fix & Flip, 短期投资赚物业升值的钱
- 无法计算有贷款情况下的回报率

Cash-On-Cash Return 局限性

- 不适用于没有或负现金流的地产投资:开发, 土地投资, 需要花很多钱升级维修的物业

IRR 局限性

- Don't work well with unconventional cash flows
 - Reinvestment of periodic cash flows
 - Size disparity (difference in initial investment amounts)
 - Time disparity (difference in projected holding periods)
2. 如果 inflation 对于房价, 租金和所有支出都是一样的 (都是第一年 0%, 第二年 1%), 那么相比于第一年, 第二年的 Cap Rate 与 Cash-On-Cash Return 分别是不变呢, 还是增加 1%, 还是增加多于 1%? (假设第一年第二年 Vacancy Rate 都是 10%)
 3. 如果每年的 Inflation Rate 都比目前表格里的假定值高 1%。请重新计算 IRR。并对比现在的 IRR, 说明为什么 IRR 会变大(或变小)? (注意: Income 和 Expense 都有 Inflation) (假设 Vacancy Rate 按原来的不变)
 4. 如果贷款是 7-year fixed, 我们计划贷款到期后卖掉结束项目。请重新计算 IRR。(第七年卖, 按第八年 NOI 计算) (第七第八年所有的 inflation, vacancy rate 和第六年一样)
 5. 如果情况 1: 购买价增加 20 万, 情况 2: 购买之后要立即花 20 万维修地基, 情况 3: 购买之后要花 20 万给所有 Unit 做粉刷换地板。不做重新计算, 讨论这三种情况对 Cash-On-Cash Return 和 IRR 的影响有什么差别。
 6. 由于疫情影响, 第一年的入住率很低。如果每年 vacancy rate 都是前一年的 80%, 那么第一年的 vacancy rate 必须小于多少才能保证我们至少有 13% 的 IRR ?

1. 在上节课发放的 Plaza West 案例中，假设 Cap Rate 5.88%不变，以下的每条变化会分别导致该公寓的价值增加多少？
 - 维修维护费(Repairs and Maintenance)比现在的降低一半
 - 空置率 Vacancy 降低一半
 - 一室一卫和三室两卫的租金可以分别提高到\$800 与\$1100
 - 不用管理公司，业主自己来管
2. 小张在年初以 10 万买入 ARV 为 20 万的一个廉价房，花 3 万翻新，以\$2000 月租出租，假设 vacancy rate 为 5%，expense ratio 为 30%。然后再以 LTV 75% refinance cash out，cash out 后现金流够 cover 所有开销和月供。每当小张手里有足够的现金就立马重复以上过程。假设房价租金一直不变，整个 BRRRR 的过程正好一年，每次都是买同样的房子，且买卖的手续费不计。那么十年后小张手上有几个这样的出租房？
3. 小刘在买一个公寓时比较 Seller Financing 和 Commercial Loan 来交易，具体 Terms 分别如下：

A. Selling Financing:

- 交易价 250 万美元
- 首付 20%
- Amortization 30 年
- 前五年利率分别为：0%，1%，2%，3%，4%
- 第五年末以 Balloon 的形式付清

B. Commercial Loan

- 交易价 230 万美元
- 首付 20%
- Amortization 30 年
- 5 年固定利率 4%
- 5 年 balloon

假设小刘计划在第五年末将公寓卖掉。请问 A 和 B 两种贷款方式哪种比较划算（以付利息多少为标准）？

4. 小组讨论，总结 N 条和公寓经纪人建立有效关系的经验与心得（N = 小组成员人数）