多单元公寓中级 一组第二次作业

1.Cap Rate, Cash-On-Cash Return 和IRR 都与投资回报率有关,请从实际使用的角度思考,三种indicator分别如何使用?

当用全款购物业时, CapRate=CoC

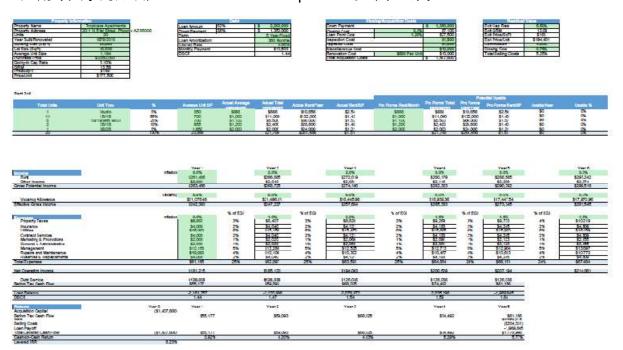
当收入稳定及物业升级时用CoC

当收入不稳定的实时回报时用IRR

2.仔细研究Plaza West OM, 从buyer的角度来看,你觉得OM中的underwriting有几个不合理的地方(比如为什么会有Other Rent Loss等等)

Income (such as Loss to Lease, Other Rent Loss) and expenses (such as contract service, repair&maintenance) need to confirm with seller

3.应用今天学的知识,underwrite "The Tropicana" 多单位公寓



4.思考:IRR一般只适用于有conventional cash flow的物业,如果物业的现金流为 unconventional cash flow, 比如第一年,第二年的现金流为负,这时如何测量物业 回报率?是否可以用其他的indicator?

当第一二年为负现金流而后面累计为正时可以用 IRR 来动态监控投资回报。其他方式不适合适用 IRR.