

1. CapRate 适合使用在一个全现金的deal，标的也不需要投入很大钱去装修的情况下。是一个静态的数字。

COC就是在cap的情况下加入了贷款的因素，适合有贷款的情况（大部分都会有）。

IRR就是就是COC的情况下加入了一个时间的变量，能更好的看到一个时间段的投资回报率。

2. Plaza West OM里面，另外rent涨了5% 3.5% 3.5%那相应的他一定是做了装修，vacancy loss 也势必会涨，他这里却还是4%没有涨。太乐观了。他用了interest only的方法提高了前两年的coc，导致了irr很好看，如果没有前两年都是coc低于6%的。IRR也没那么好看了。

4.思考题：如果开始现金流为负的，后来现金流为正的话，我们还是可以用这个IRR 这个工具去算他的irr，但是需要后期现金流需要一个很大的提升，这个irr才会是正的。