

1900 BROADWAY

OAKLAND,

CALIFORNIA

Tháng 9 2024

CẬP NHẬT CHO NHÀ ĐẦU TƯ EB-5

THÀNH TỰU CỘT MỐC EB-5:

- ✓ CHẤP THUẬN I-956F
- ✓ CHẤP THUẬN I-526 MẪU
- ✓ CHẤP THUẬN I-526 NHÀ ĐẦU TƯ
- ✓ CAM KẾT 100% ĐẦU TƯ HOÀN TẤT

- ✓ TẠO VIỆC LÀM ĐẦY ĐỦ THEO YÊU CẦU
- ✓ ĐỘI NGŨ NHÀ TÀI TRỢ ĐẲNG CẤP THẾ GIỚI
- ✓ 48% CĂN HỘ ĐÃ CHO THUÊ



BEHRING
REGIONAL CENTER



Cập nhật dự án 1900 Broadway

1900 Broadway đang cho thuê và 48% đã cho thuê!

Tổng quan

- Dự án 1900 Broadway bắt đầu đón cư dân vào tháng 7 năm 2024 và đã đạt tỷ lệ cho thuê 48% tính đến cuối tháng 9 năm 2024.
- Behring Co. đã mua lại tòa nhà 1950 Franklin và cấu trúc bãi đỗ xe liên kề, bổ sung 635 chỗ đỗ xe cho cư dân và 377.000 feet vuông diện tích văn phòng bổ sung, trong đó một phần được cung cấp như một không gian văn phòng linh hoạt và chương trình làm việc chung.
- 1900 Broadway hiện đã dẫn đầu thị trường về giá thuê và tốc độ cho thuê trên thị trường.

Tiến độ cho thuê

- Việc cho thuê đang diễn ra; cư dân bắt đầu chuyển vào từ tháng 7 năm 2024, và tính đến cuối tháng 9 năm 2024, 48% số căn hộ đã được cho thuê.
- Tốc độ đăng kí cho thuê đạt kỷ lục với 49 hợp đồng cho thuê trong tháng 8.
- Hơn 30 chuyên tham quan được lên lịch trung bình mỗi tuần.

- Tính đến cuối tháng 9 năm 2024, đã có hơn 364 đơn xin thuê được tiếp nhận trong năm nay.

Tạo công ăn việc làm: 2,977 việc làm đã được tạo ra (1)

- Hơn 2,977 việc làm đã được tạo ra, theo xác nhận của Baker Tilly LLP. Hơn 3,200 việc làm dự kiến sẽ được tạo ra cho đến khi hoàn thành.
- Tất cả các nhà đầu tư EB-5 đã hoàn thành yêu cầu tạo việc làm cho chương trình EB-5 của họ để tiến hành các đơn xin I-829.

Tái tài trợ/Thoái vốn

- Dự án đang tìm kiếm các cơ hội tái tài trợ và thoái vốn, với mục tiêu vào quý 2 năm 2025.
- lãi suất giảm sẽ giúp cải thiện tỷ suất vốn hóa (cap rates), điều khoản và hỗ trợ cho nỗ lực này.



Tiến độ tạo công ăn việc làm

Loại công việc	Trực tiếp	Gián tiếp	Tổng
Xây dựng nhà ở	1,285.20	932.7	2,217.9
Xây dựng phi nhà ở	341.3	217.9	559.2
Dịch vụ chuyên nghiệp cho thiết kế và kỹ thuật	65.5	74.1	139.6
Mua sắm FF&E	-	9.3	9.3
Bảo hiểm	22.3	25.1	47.4
Tiếp thị	-	1.7	1.7
Hoa hồng cho thuê	-	2.7	2.7
Tổng	1,714.3	1,263.5	2,977.8¹



BROADWAY

DIRECTLY
ABOVE 19TH STREET
BART STATION
OAKLAND, CA



**FULL FPV
DRONE TOUR!**

▶ ▶| 🔊 0:00 / 3:58



Tóm tắt hiệu suất và Động lực thị trường

Tổng quan, thị trường Oakland đã chạm đáy sau Covid và giá thuê đang dần phục hồi. Nguồn cung lớn đang giảm dần, kế hoạch xây dựng trong tương lai đã giảm 75%, và Oakland hiện có thu nhập hộ gia đình trung bình cao thứ 3 ở Hoa Kỳ.

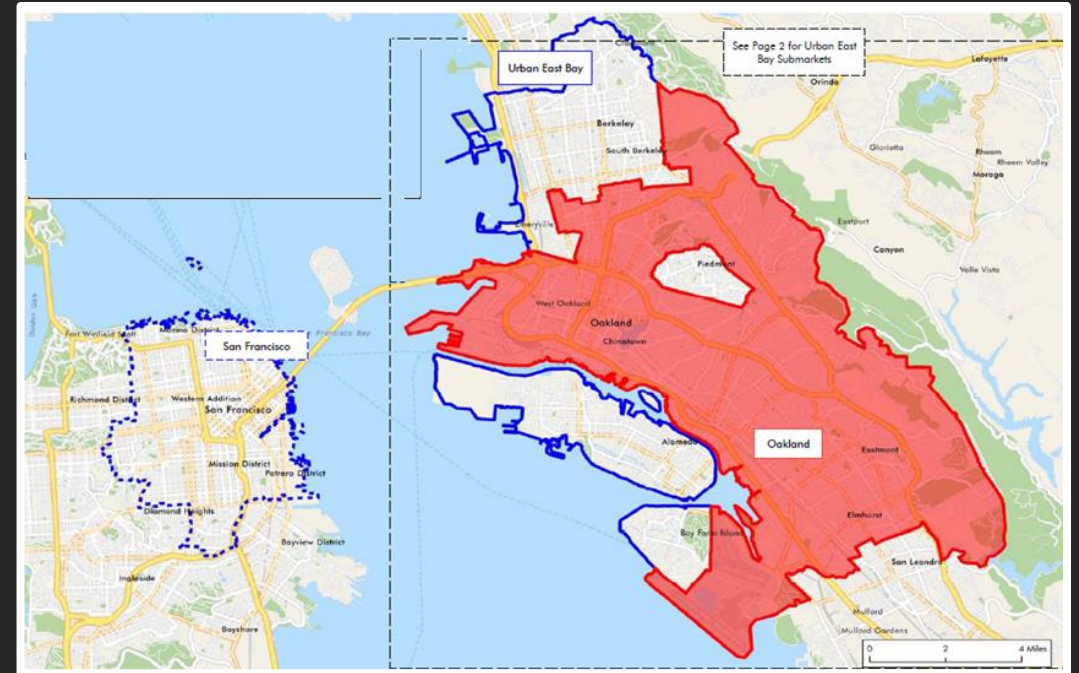
- **Giá thuê trên toàn khu vực đang chịu áp lực với sự cạnh tranh rất cao.** Khu vực này vẫn ghi nhận tình trạng dư cung khoảng 4.000 căn hộ trên toàn đô thị.
- **1900 Broadway ghi nhận tốc độ cho thuê nhanh:** Vị trí đẳng cấp, tiện ích dẫn đầu thị trường và gói hoàn thiện cao cấp đang tạo ra hiệu suất hấp thụ mạnh mẽ nhất trong khu vực, với hơn 40 căn hộ được cho thuê mỗi tháng.
 - **Chiến lược ưu đãi chiến lược** đang giúp cho thuê các căn hộ ít phổ biến, đồng thời áp dụng chiến lược "loss leader" để thu hút khách hàng, sau đó thực hiện bán chéo hoặc bán nâng cấp các căn hộ có tỷ suất lợi nhuận cao hơn sau khi tham quan.
 - **Dự án xây dựng các căn hộ mới** dự kiến giảm 75% so với mức đỉnh điểm năm 2017, điều này sẽ dẫn đến việc tăng giá thuê mạnh mẽ
 - **Các khách thuê của 1900 Broadway có khả năng thanh toán vượt trội, cao hơn 47,25% mức giá thuê** khi gia hạn hợp đồng, và không có nguồn cung cạnh tranh mới nào có sẵn.
 - **Sự giảm lãi suất** sẽ làm giảm chi phí vốn của dự án và hỗ trợ khả năng của chúng tôi trong việc đạt được các điều khoản thuận lợi hơn khi tái tài trợ hoặc thoái vốn.

Danh sách thuê của 1900 Broadway bao gồm các khách thuê có thu nhập cao, có khả năng chi trả các mức tăng giá thuê mạnh mẽ sau khi các yếu tố cung-cầu thị trường ổn định.

Chỉ số	1900 Broadway
Tỷ lệ lấp đầy	48%
Tốc độ cho thuê (Căn hộ/tháng)	40+
Chính sách giảm giá ưu đãi	4-10 weeks ^[1]
Thu nhập TB của hộ GD khách thuê	\$220,000
Khả năng trả thuê	\$6,111
Giá thuê TB hiện tại của căn hộ 2 PN	\$4,150
Khả năng trả vượt	\$1,961
Tỷ lệ khả năng trả thu nhập vượt	47.25%

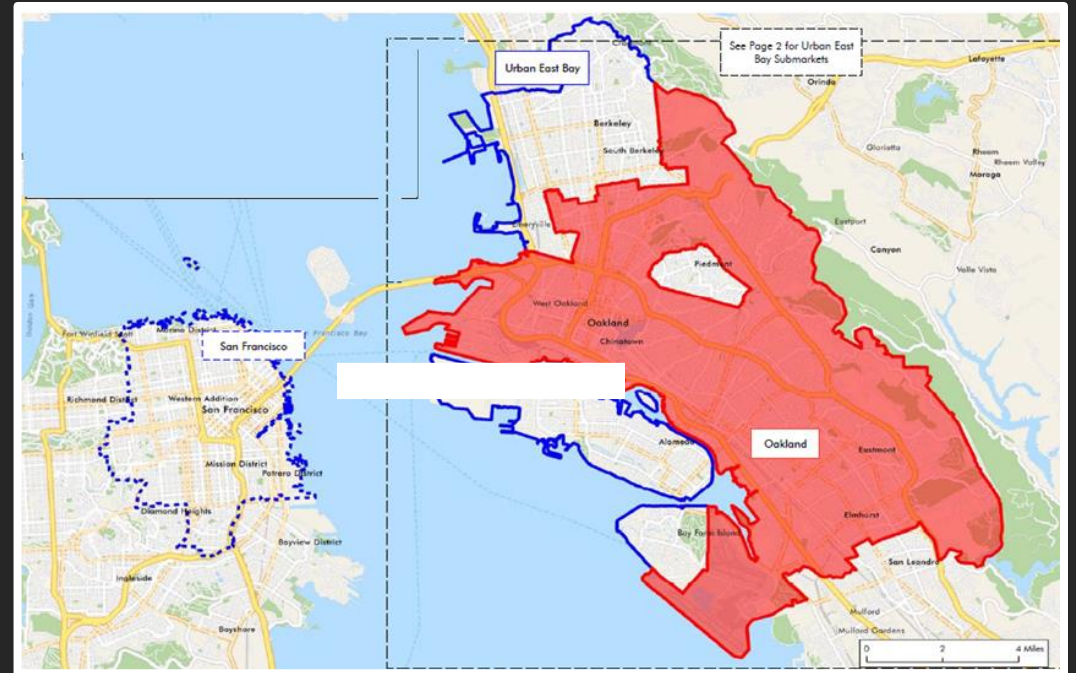
Cung và Cầu ở Vùng Vịnh

- Hiện tại, các thị trường trong Vùng Vịnh cộng lại đang dư cung gần 4.000 căn hộ đa gia đình.
- San Jose hiện đã ổn định và dự kiến sẽ chỉ tiếp tục thiếu hụt nếu nguồn cung thiếu diễn ra
- Khu vực đô thị East Bay dư cung 3,000 căn hộ đa gia đình, và Oakland dư cung 3.405 căn hộ, chiếm phần lớn các sản phẩm mới được đưa vào thị trường gần đây.
- Đối với các sản phẩm loại A, khu vực đô thị East Bay và Oakland hiện ít dư cung hơn, lần lượt là 959 và 856 căn hộ.



Thị trường Vùng Vịnh đang đạt đến sự ổn định cung/cầu.

- Silicon Valley hiện tại đã ổn định và San Francisco sẽ ổn định vào quý 1 năm 2025, các thị trường này sẽ bắt đầu tăng trưởng giá thuê trở lại, điều này đã từng thúc đẩy các người thuê có thu nhập cao chuyển đến Oakland và East Bay, như một lựa chọn tiết kiệm hơn mà cũng di chuyển thuận tiện.
- Sự khó khăn đặc biệt xảy ra tại San Francisco và Silicon Valley trong và sau đại dịch (do xu hướng làm việc từ xa và sự giảm sút trong ngành công nghệ) đã khiến giá thuê giảm ở các thị trường này, làm chậm lại dòng người di cư vào East Bay do yếu tố khả năng chi trả.
- Khi các thị trường này ổn định, East Bay sẽ lại được hưởng lợi từ dòng di cư từ San Francisco và Silicon Valley/San Jose.
- Hiện tại, thị trường căn hộ hạng A tại Oakland dự kiến sẽ ổn định vào quý 1 năm 2025, trong khi toàn bộ khu vực đô thị ở East Bay ngày càng lớn hơn sẽ ổn định vào quý 4 năm 2025.
- Khi East Bay và Oakland chào đón các sản phẩm mới được đưa vào thị trường, tình trạng thiếu hụt nguồn cung trong tương lai sẽ thúc đẩy tăng trưởng giá thuê và hiệu suất tỷ lệ lấp đầy mạnh mẽ tại các thị trường này.



SF-Oakland-Berkley Xếp Thứ 2 Về Thị Trường Đầu Tư "Tiềm Năng Tiếp Theo"

Khi đo lường 17 biến số về cung/cầu, khu vực SF-Oakland-Berkeley đứng thứ 2 về cơ hội đầu tư mạnh mẽ nhất trong 5 năm tới.

-Nghiên cứu đo lường 17 biến số như cung, cầu, tồn kho, nguồn cung sắp tới, thu nhập đầu người, tạo việc làm, và nhiều yếu tố khác.

-3 Thị Trường hàng đầu đều ở California; các thị trường ở Florida, Texas, Tennessee, South Carolina và North Carolina xếp cuối bảng.

-Các thị trường ở California dẫn đầu ở tất cả các khía cạnh vì nguồn cung thấp, thu nhập cao và khả năng tạo việc làm tăng trưởng mạnh mẽ.

KẾT QUẢ XẾP HẠNG

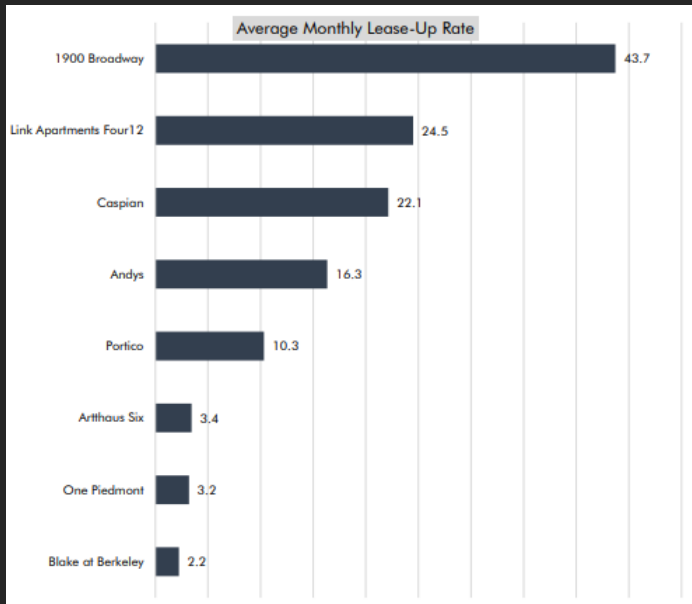
BẢNG XẾP HẠNG CÁC KHU VỰC METRO ĐƯỢC LỰA CHỌN TẠI HOA KỲ THÁNG 8 NĂM 2023

Market	2022 Jobs/Housing		L20Y Job Gr. vs Deliveries		Five-Year Job Growth		% Share of White Collar Jobs		U/C Pipeline % of MF Inventory		Permits as % of MF Inventory		U/C Pipeline % of Projected Jobs		% \$100K+ Renter HHs		\$150K+ Renter HHs vs Class A Inventory		Weighted Rank	
	Shift Share	Market Rank	Ratio	Market Rank	Ann. Rate	Market Rank	% of Total	Market Rank	Share	Market Rank	Share	Market Rank	Share	Market Rank	Share	Market Rank	Share	Market Rank	Wtd. Avg.	Market Rank
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA	1.62x	2	6.98	6	0.8%	17	28.8%	5	6.6%	3	1.5%	1	24.0%	9	1.3%	5	2.51	2	4.3	1
San Francisco-Oakland-Berkeley, CA	1.32x	7	15.60	1	0.9%	16	30.8%	1	4.5%	2	6.3%	12	6.5%	2	0.7%	14	6.26	1	4.7	2
Sacramento-Roseville-Folsom, CA	1.15x	17	10.60	3	0.7%	18	24.8%	14	3.9%	1	2.2%	2	14.8%	3	0.9%	12	1.22	3	8.2	3
Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV	1.37x	4	3.15	19	0.7%	19	29.6%	3	7.1%	4	2.6%	3	40.3%	12	0.7%	15	0.74	5	8.3	4
Provo-Orem, UT	1.47x	3	13.29	2	1.9%	1	21.9%	19	9.3%	6	21.8%	19	4.6%	1	1.8%	1	0.32	8	9.0	5
Salt Lake City, UT	1.81x	1	7.36	5	1.4%	5	24.1%	16	12.3%	10	7.6%	15	17.5%	4	1.3%	4	0.26	14	9.2	6
Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	1.36x	5	4.90	13	1.3%	7	25.0%	13	7.5%	5	3.2%	5	23.9%	8	0.6%	18	0.23	18	9.7	7
Austin-Round Rock-Georgetown, TX	1.28x	8	4.78	14	1.4%	4	25.0%	10	18.2%	16	10.3%	16	48.6%	16	1.2%	6	0.25	15	9.9	8
Denver-Aurora-Lakewood, CO	1.26x	9	4.18	17	0.9%	15	26.3%	8	16.1%	13	6.1%	11	56.6%	18	0.8%	13	0.29	10	10.1	9
Raleigh-Cary, NC	1.19x	13	5.18	12	1.5%	3	25.0%	11	20.2%	17	6.8%	14	42.5%	14	1.5%	2	0.40	6	10.1	10
Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	1.21x	12	6.56	7	1.4%	6	26.7%	7	10.4%	8	4.4%	9	22.6%	6	0.6%	17	0.26	13	10.4	11
Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	1.06x	19	5.63	11	1.2%	9	29.9%	2	9.5%	7	2.8%	4	23.4%	7	0.6%	16	0.31	9	11.1	12
Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach, FL	1.14x	18	10.53	4	1.2%	10	25.0%	12	21.4%	19	10.6%	18	21.7%	5	0.5%	19	1.00	4	11.1	13
Durham-Chapel Hill, NC	1.24x	10	4.26	16	1.1%	11	27.9%	6	21.3%	18	4.0%	7	69.3%	19	1.3%	3	0.28	11	11.8	14
Jacksonville, FL	1.16x	15	5.77	10	1.2%	8	29.2%	4	14.4%	11	5.9%	10	31.9%	11	1.0%	7	0.36	7	11.8	15
Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC	1.17x	14	4.14	18	1.1%	12	22.2%	18	17.3%	15	3.8%	6	48.7%	17	0.9%	10	0.28	12	12.1	16
Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	1.24x	11	5.78	9	1.8%	2	22.2%	17	16.5%	14	6.6%	13	25.2%	10	1.0%	9	0.24	16	12.1	17
Nashville-Davidson--Murfreesboro--Franklin, TN	1.33x	6	6.07	8	1.0%	14	24.5%	15	15.2%	12	10.3%	17	43.3%	15	1.0%	8	0.23	17	12.6	18
San Antonio-New Braunfels, TX	1.15x	16	4.41	15	1.0%	13	26.0%	9	11.7%	9	4.1%	8	40.4%	13	0.9%	11	0.18	19	13.3	19

NHU CẦU THUÊ GIA TĂNG MẠNH - 1900 Broadway Cho Thuê Hơn 43 Căn/Mỗi Tháng

1900 Broadway có sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường: Chúng tôi đang cho thuê nhanh hơn nhiều so với các dự án cạnh tranh đang có trên thị trường và đang đi đúng lộ trình để hoàn tất việc cho thuê vào cuối Quý 1 năm 2025.

NGHIÊN CỨU SO SÁNH THÁNG 7 - Tốc độ cho thuê của 1900 Broadway đang tăng vọt, trung bình mỗi tháng cho thuê 43,7 căn hộ, gấp gần 4 lần tốc độ cho thuê trung bình của các dự án tương tự trong thị trường.

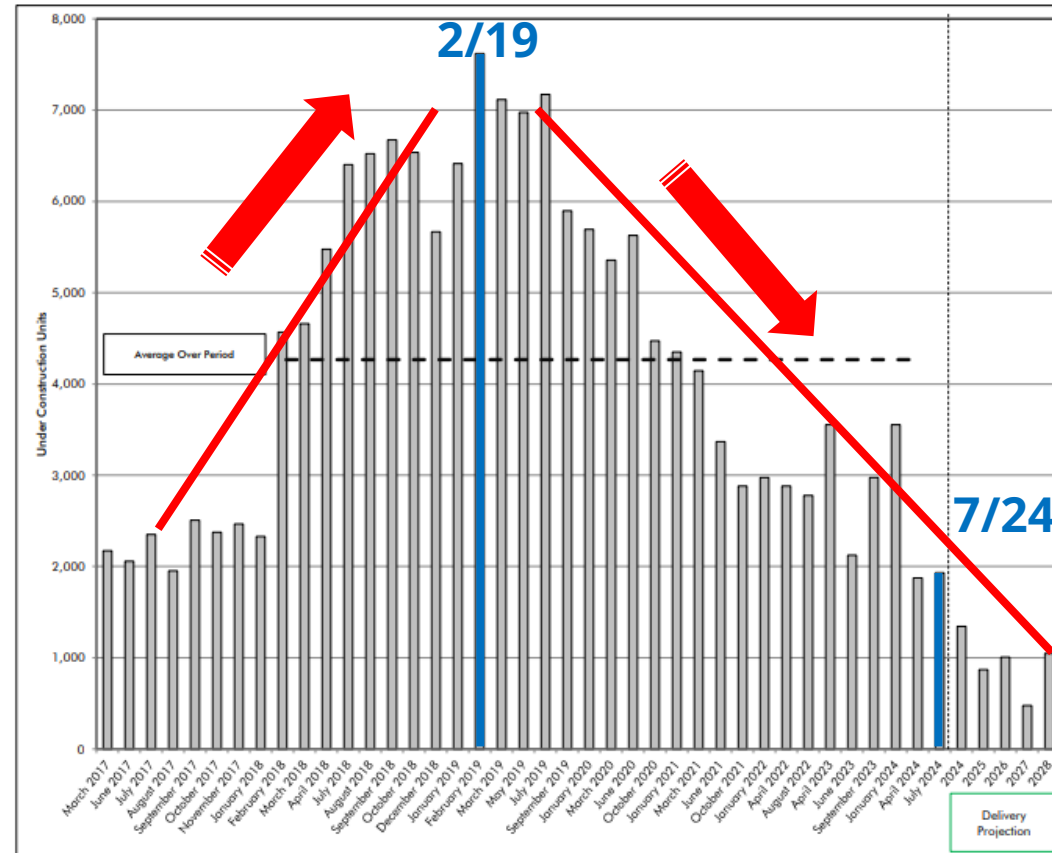


Project Name	Submarket	Lease-Up		Total Units	Months Leasing	Percent Leased	Units Leased		
		Start	End				Total	Per Mo.	
Properties In Lease-Up									
1900 Broadway	Downtown Oakland	Mar 2024	--	452	4.7	46%	207	43.7	
Link Apartments Four12	Jack London Square	Jul 2024	--	157	1.2	18%	29	24.5	
Caspian	East Lake	Aug 2023	--	371	12.2	73%	270	22.1	
Andys	Downtown Oakland	Feb 2024	--	236	5.3	37%	87	16.3	
Portico	East Lake	Jan 2024	--	378	7.2	20%	74	10.3	
Channel House	Jack London Square	Feb 2021	--	333	42.1	92%	307	7.3	
Artthaus Six	East Lake	Jan 2023	--	75	19.2	88%	66	3.4	
One Piedmont	North Oakland	Jan 2024	--	57	6.2	35%	20	3.2	
Total / Average					2,059	98.2	51%	1,060	10.8
8 Communities in Lease-Up x 10.8 Units Per Month x 12 Months Per Year = Annual Lease-Up Run Rate of 1,037 Units									

Mức Độ Xây Dựng Trung Bình Giảm 75%

- Kể từ năm 2017, khu vực phía Đông Vịnh Thành Phố (Urban East Bay) trung bình có 4,268 căn hộ đang xây dựng, đạt đỉnh điểm 7,619 căn vào tháng 2 năm 2019.
- Từ năm 2024 đến 2027, toàn bộ khu vực Đông Vịnh Thành Phố dự kiến chỉ xây dựng trung bình 949 căn hộ mỗi năm, giảm 75%.
- Nhu cầu trung bình đối với căn hộ mới dự kiến sẽ vượt quá 3,000 căn mỗi năm.
- Các cư dân hiện tại của 1900 Broadway có thể chịu đựng được mức tăng trung bình 47% tiền thuê trước khi gặp khó khăn.

Bảng thống kê Căn Hộ Đang Xây Dựng (Khu Vực Đông Vịnh Thành Phố - Hàng Tháng từ 2017)



TCG Pipeline Survey	
Survey Date	Under Construction Units
March 2017	2,171
June 2017	2,058
July 2017	2,349
August 2017	1,953
September 2017	2,506
October 2017	2,374
November 2017	2,464
January 2018	2,329
February 2018	4,569
March 2018	4,661
April 2018	5,477
July 2018	6,402
August 2018	6,522
September 2018	6,673
October 2018	6,537
December 2018	5,668
January 2019	6,416
February 2019	7,619
March 2019	7,115
May 2019	6,974
July 2019	7,173
September 2019	5,896
January 2020	5,693
March 2020	5,357
June 2020	5,628
October 2020	4,472
January 2021	4,350
March 2021	4,146
June 2021	3,367
October 2021	2,880
January 2022	2,974
April 2022	2,880
August 2022	2,777
April 2023	3,554
June 2023	2,123
September 2023	2,972
January 2024	3,554
April 2024	1,873
July 2024	1,931
Average:	4,268

TCG Pipeline Projection	
Year	Projected Deliveries
2024	1,344
2025	869
2026	1,006
2027	477
2028	1,048
Average:	949

23587.00 Inventory Time Series UEBUnder Construction

08/14/2024

THE CONCORD GROUP

Cung và Cầu - Thị Trường Khu Vực Vịnh San Francisco

Thị trường cạnh tranh tại Oakland sẽ ổn định và bắt đầu tăng trưởng lại vào Quý 1 năm 2025.

TCG Supply and Demand Conclusions - July 2024

Market	Over / (Under) Supply		Market Stabilization (1)
	Current	4Q28	
San Francisco	1,839	(14,291)	1Q25
Silicon Valley, San Jose	(931)	(11,113)	Current
Urban East Bay (PMA)	3,000	(2,268)	2Q27
SF Bay Area Total	3,908	(27,672)	--
Oakland (CMA)	846	(4,186)	1Q25

Thiếu hụt Nguồn Cung Mạnh mẽ:

Tất cả các thị trường trong khu vực Vịnh San Francisco (SF, Silicon Valley/San Jose, và Đông Vịnh) đều thiếu hụt nguồn cung trầm trọng cho đến năm 2028.

Sản Phẩm "Hạng-A" Hiệu Suất Cao:

Sản phẩm Hạng-A sẽ ổn định sớm hơn so với sản phẩm Hạng-B và các sản phẩm kém chất lượng, và nhìn chung đang thiếu hụt nguồn cung nhiều hơn.

Sự ổn định của SF và Silicon Valley sẽ đẩy dòng

di cư sang khu vực Vịnh Phía Đông (the East Bay) do khả năng chi trả.

Dân Số Oakland - Tiếp Tục Thịnh Vượng Hơn

Bảng ước tính từ năm 2016 đến năm 2027 - Số hộ gia đình có thu nhập trên 200k USD mỗi năm dự kiến sẽ tăng thêm 6,981 hộ, tương đương tăng 22%, trong khi số hộ có thu nhập trên 1 triệu USD sẽ tăng thêm 671 hộ.

- Khu vực thị trường cạnh tranh của chúng ta tiếp tục chuyển mình mạnh mẽ, với số lượng hộ gia đình có thu nhập cao tăng đáng kể:

\$200k - \$500K: +83%

- Số hộ gia đình có thu nhập từ 200k-500k USD mỗi năm đã tăng 83% trong 5 năm qua.

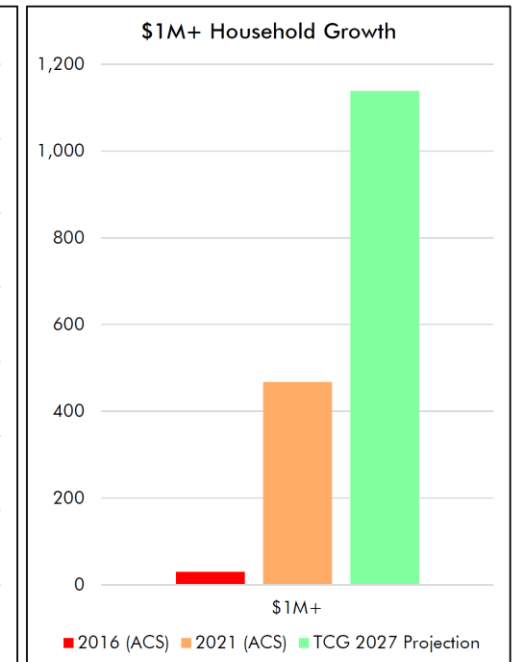
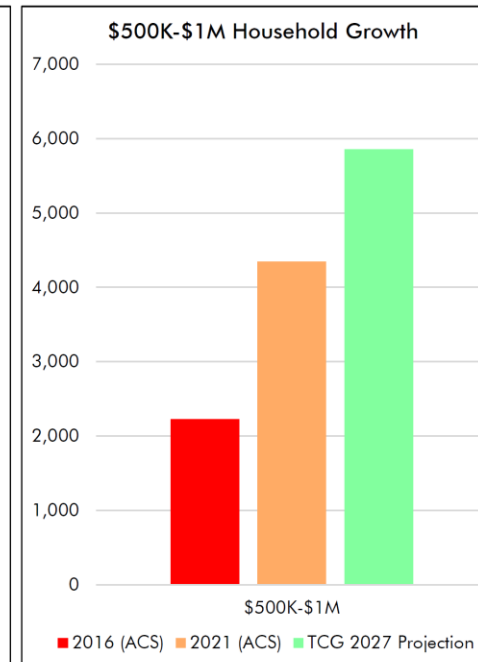
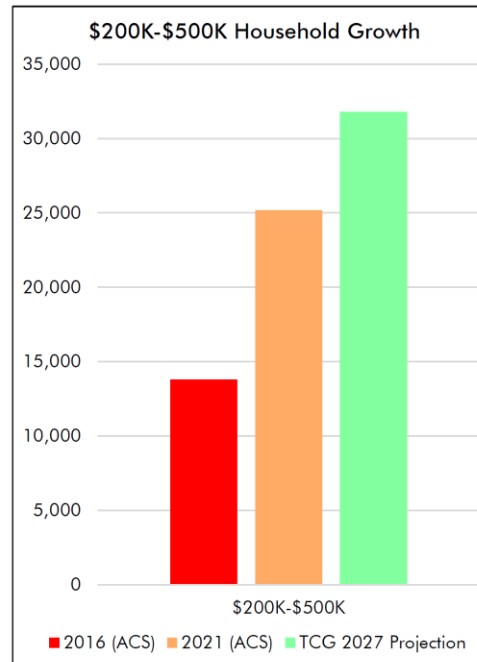
\$500 - \$1M: +95%

- Số hộ gia đình có thu nhập từ 500k-1 triệu USD mỗi năm đã tăng 95% trong 5 năm qua.

\$1M+: +1510%

- Số hộ gia đình có thu nhập trên 1 triệu USD mỗi năm đã tăng 1510% trong 5 năm qua.

	2016 (ACS)	2021 (ACS)	ACS 5-Yr Historical Growth	2022 (ESRI)	2027 (ESRI)	ESRI 5-Yr Projected Growth	2016 Share of \$200k+ HHs	2021 Share of \$200k+ HHs	Δ Share of \$200K HHs (% Point)	TCG 2027 Projection
\$200K-\$500K	13,791	25,180	83%	---	---	---	86%	84%	-2%	31,798
\$500K-\$1M	2,224	4,343	95%	---	---	---	14%	14%	1%	5,858
\$1M+	29	467	1510%	---	---	---	0%	2%	1%	1,138
All \$200K+	16,044	29,990	87%	31,813	38,794	22%	100%	100%	0%	38,794
Total Households	280,629	297,257	6%	170,689	170,082	0%				170,082



Sources: Census, ESRI

Giá thuê nhà sẽ trở lại mức đỉnh vào năm 2026.

Dự Báo Phục Hồi Giá Thuê Nhà :

Giá thuê căn hộ đa gia đình khu vực Đông Vịnh Thành Phố dự kiến sẽ trở lại mức trước COVID vào năm 2026, với sự tăng trưởng tiếp theo sau đó.

Điều này sẽ giống như giai đoạn phục hồi về mức đỉnh trước khi khủng hoảng tài chính toàn cầu (GFC) xảy ra vào năm 2008 và phục hồi vào năm 2013.

Urban East Bay	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Costar Forecast					Total Δ '19 - '24
	2025	2026	2027	2028	2029																				
Inventory Units	44,737	45,287	46,112	46,424	46,882	47,197	47,340	47,554	47,756	48,353	48,843	49,279	50,883	53,780	56,252	59,041	61,403	62,759	64,080	64,073	64,063	64,244	64,939	65,903	+10,300 units
Gross Deliveries	440	550	825	312	458	315	143	214	202	597	490	436	1,604	2,897	2,472	2,789	2,362	1,356	1,335	(7)	(10)	181	695	964	
Net Absorption	288	662	422	250	763	443	90	395	242	479	178	318	716	1,964	(22)	4,647	1,252	1,604	1,652	378	3,753	2,381	3,025	2,267	
Vacancy Rate (1)	4.4%	4.1%	4.9%	5.0%	4.3%	4.0%	4.1%	3.7%	3.6%	3.8%	4.4%	4.6%	6.2%	7.6%	11.7%	8.0%	9.5%	8.9%	8.2%	7.6%	7.4%	7.3%	7.3%	7.3%	+60 bps
Effective Rent /Unit	\$1,978	\$2,084	\$2,087	\$1,927	\$1,947	\$1,980	\$2,050	\$2,135	\$2,215	\$2,337	\$2,390	\$2,455	\$2,510	\$2,540	\$2,371	\$2,483	\$2,463	\$2,416	\$2,410	\$2,480	\$2,564	\$2,628	\$2,685	\$2,729	(\$130)
% Change (YOY)	3.2%	5.4%	0.1%	(7.7%)	1.0%	1.7%	3.5%	4.1%	3.7%	5.5%	2.3%	2.7%	2.2%	1.2%	(6.7%)	4.7%	(0.8%)	(1.9%)	(0.2%)	2.9%	3.4%	2.5%	4.7%	3.8%	(5.1%)

Annotations: "Return to peak pre-recession rents in 2013" (pointing to 2013) and "Return to peak pre-recession rents in 2026" (pointing to 2026).