

## Xác Minh Tiến Độ Xây Dựng Dự Án Bên Thứ Ba - Tài Trợ Dự Án EB-5 3G Fund 13, LLC

**BROOKLYN BASIN LÔ G & LÔ H**  
Báo cáo Quý: 2 (Tháng 6/2024)

Ngày báo cáo: 09/27/2024  
Ngày họp: 09/13/2024

Báo cáo cho: 3G Fund 13, LLC

**Lập bởi:**

Cardinal Consulting, Inc.  
3150 Crow Canyon Place Suite 130  
San Ramon, CA 94583  
925-798-8600  
[dcardinal@cardinalconsultinginc.com](mailto:dcardinal@cardinalconsultinginc.com)  
David Cardinal



Cardinal Consulting đã được 3G Fund 13, LLC thuê để cung cấp một cái nhìn tổng quan độc lập về tình trạng của dự án nhằm đáp ứng yêu cầu tài trợ EB-5 cho Dự án Lô G và Dự án Lô H thuộc Brooklyn Basin (gọi tắt là “Dự án”) tại Oakland, California.

Dựa trên việc xem xét các tài liệu dự án và chuyên thăm công trường gần đây của chúng tôi, Dự án đã hoàn thành gần như 100% các hoạt động xây dựng dọc trên Lô G. Đơn xin giấy phép san lấp mặt bằng đã được nộp cho Lô H. Giấy phép này dự kiến sẽ được cấp trong Quý 4 năm 2024 để nhà phát triển có thể bắt đầu xây dựng tại Lô H. Bản tóm tắt trong báo cáo này bao gồm tổng quan về tiến độ quan sát được của Lô G và tình trạng hiện tại của dự án được tài trợ bởi vốn EB-5.

Trân trọng,



David Cardinal

## *Appendix B: Cập nhật dự án Brooklyn Basin Lô H*

### **Brooklyn Basin dự án Lô H**

#### **Cập nhật Signature Development Group's Tháng 6/2024**

Signature Development Group đã tiết kiệm được những khoản chi phí cho Dự án Lô H liên quan đến việc tái thiết kế và các thành phần vật liệu và lao động, với các khoản tiết kiệm tiềm năng bổ sung dự kiến sẽ tiếp tục đến cuối năm 2024 khi các khía cạnh khác của kế hoạch phát triển và việc khởi công được hoàn thiện. Bản thiết kế mới bao gồm các căn hộ lớn hơn, các tiện ích bổ sung và những cải tiến khác với thời gian xây dựng điều chỉnh theo từng giai đoạn. Tổng chi phí phát triển dự kiến đã được giảm từ 260 triệu USD xuống còn khoảng 200 triệu USD; tuy nhiên, ngân sách giảm vẫn dự kiến sẽ tạo ra đủ số lượng việc làm cho tất cả các nhà đầu tư EB-5 trong Dự án Lô H

- **Lãi suất vay cao cấp:** Mặc dù lãi suất vẫn ở mức cao, điều kiện cho vay đã được cải thiện, với nhiều bên cho vay bày tỏ sự sẵn sàng tài trợ cho Dự án Lô H vào thời điểm thích hợp.
- **Phê duyệt phát triển:** Với những điều kiện cải thiện trong chi phí xây dựng, cho vay, nhu cầu thị trường và một kế hoạch phát triển tối ưu hơn, Nhà phát triển và các đối tác vốn của họ đang tiến hành phát triển Dự án Lô H.
- **Tiến độ xây dựng:** Theo thông tin từ tháng 2 năm 2024, việc xây dựng vẫn dự kiến sẽ bắt đầu vào cuối năm 2024.
- **Linh hoạt thoái vốn:** Các kế hoạch sửa đổi sẽ cho phép Nhà phát triển bán các căn hộ đa gia đình dưới dạng căn hộ chung cư riêng lẻ, cung cấp một chiến lược thoái vốn khả thi so với việc bán hoặc tái cấp vốn theo kiểu truyền thống dựa trên thu nhập cho thuê và thu nhập ròng từ hoạt động.
- **Tài liệu vay EB-5:** Việc chuẩn bị các tài liệu vay EB-5 cho Dự án Lô H với Signature Development Group đã được bắt đầu. Sau khi hoàn tất, một khoản vay EB-5 ban đầu khoảng 15 triệu USD sẽ được giải ngân ngay trước khi bắt đầu xây dựng, cùng với bất kỳ đóng góp vốn chủ sở hữu cần thiết nào.

Chúng tôi đánh giá một cách lạc quan về những tiến triển tích cực gần đây. Signature Development Group cam kết hoàn thành Lô H, hiện đang ở vị thế thuận lợi hơn nhờ tiến độ đã đạt được cho đến nay, điều kiện thị trường và phát triển tổng thể, cùng với một kế hoạch mạnh mẽ hơn để đảm bảo thành công cho các nhà đầu tư EB-5.



Parcel H Site



Parcel H Site



Parcel G (Caspian) Completed



Parcel G (Caspian) Completed



Parcel G (Caspian) Completed



Parcel G (Caspian) Completed



Parcel G (Caspian) Completed



Parcel G (Caspian) Completed