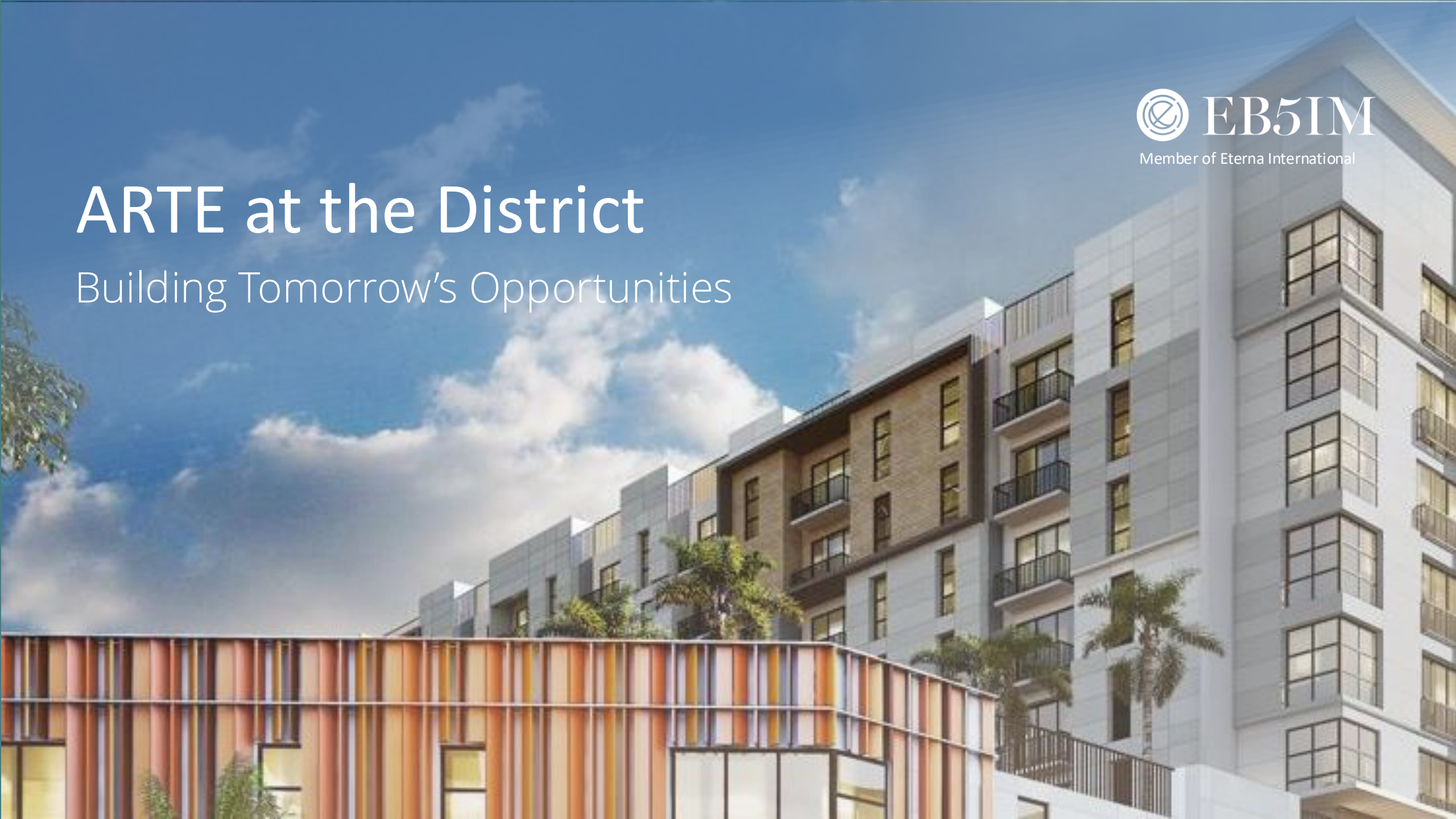

EB5IM
Member of Eterna International
ARTE at the District
Building Tomorrow's Opportunities

EB5IM
Member of Eterna International

Nội Dung

03 THÔNG TIN ĐẦU TƯ EB-5

04 TỔNG QUAN DỰ ÁN

19 ĐƠN VỊ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

21 CƠ CẤU TÀI CHÍNH

23 THỜI GIAN VÀ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

26 CHIẾN LƯỢC HOÀN VỐN

31 KINH NGHIỆM TRUNG TÂM VÙNG

32 TỔNG SỐ VIỆC LÀM TẠO RA

THÔNG TIN ĐẦU TƯ EB-5

Khu vực	Khu vực TEA	Trung Tâm Vùng	Smith Central Atlantic Regional Center
Dự án	Khu phức hợp cho thuê cao cấp	Vị trí	2400 Broadway, West Palm Beach, FL 33407
Tổng vốn đầu tư	$188,162,357	Khoản vay ngân hàng	$111,656,222 (59%)
Vốn chủ sở hữu	$46,000,000 (24%)	Khoản vay từ EB-5	$32,000,000 (17%)
Suất EB-5	40 suất	Việc làm được tạo ra	Vượt gấp 3,8 lần số việc làm theo yêu cầu của Sở di trú.
Đơn vị phát triển	Beachwold Residential và Immocorp Capital	Môi trường xung quanh	Thuộc trung tâm tài chính và đầu tư phát triển mạnh với tốc độ tăng trưởng dân số vượt bậc
Tình trạng	Đã được khởi công xây dựng vào 2/2024	Phí quản lý	70,000USD

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

TỔNG QUAN DỰ ÁN

Vị trí: Northwood Village, West Palm Beach, Florida

Loại hình: Khu phức hợp cho thuê hạng A

Đặc điểm dân cư

Tổng số căn hộ: 382 căn hộ cho thuê chất lượng cao

- Studios: 39 căn hộ
- Một phòng ngủ: 181 căn hộ
- Hai phòng ngủ: 162 căn hộ

Tổng diện tích cho thuê

301.747 feet vuông (28.033 m^2)

Khu Mua sắm và tiện ích khu vực

- Diện tích: 60.722 feet vuông (5.641 m^2) (5 nghìn m^2)
- Trung tâm thương mại và bán lẻ
- Khu vực sảnh và tiện nghi: 16,780 feet vuông (1.558 m^2)

Bãi đậu xe

- Bãi đậu xe có mái che: 577
- Bãi đậu xe tầng trệt: 35

Tổng diện tích xây dựng: 701.747 feet (65.751 m^2)

Phong cách thiết kế

- Tích hợp liền mạch không gian sinh sống tích hợp khu thương mại và cộng đồng.
- Trung tâm đa tiện ích cho cuộc sống, làm việc và giải trí.

Copyright © 2024 EB5IM, LLC. All rights reserved

TỔNG QUAN DỰ ÁN

Dự án được thiết kế hướng đến những người thuê hiện đại trẻ trung tại thành thị, đặc biệt là thế hệ Millennials và thế hệ Z. Thiết kế đương đại với các tiện nghi sống chất lượng cao.

Bao gồm sân chơi pickleball, vườn thiền, trung tâm thể dục và hồ bơi. Bằng cách tích hợp khéo léo các không gian mua sắm và dân cư, dự án được làm nổi bật bởi các đặc điểm lịch sử và nghệ thuật trong khu vực, tạo ra lối sống "An cư - Làm việc- Giải trí" và mang lại sức sống mới tại cộng đồng Northwood Village.

Dự kiến với mức giá thuê hấp dẫn so với các tòa nhà cho thuê tương tự trong khu vực trung tâm thành phố, dự án không chỉ đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân đô thị mà còn là động lực mạnh mẽ cho sự đổi mới và phát triển đô thị trong khu vực cộng đồng.

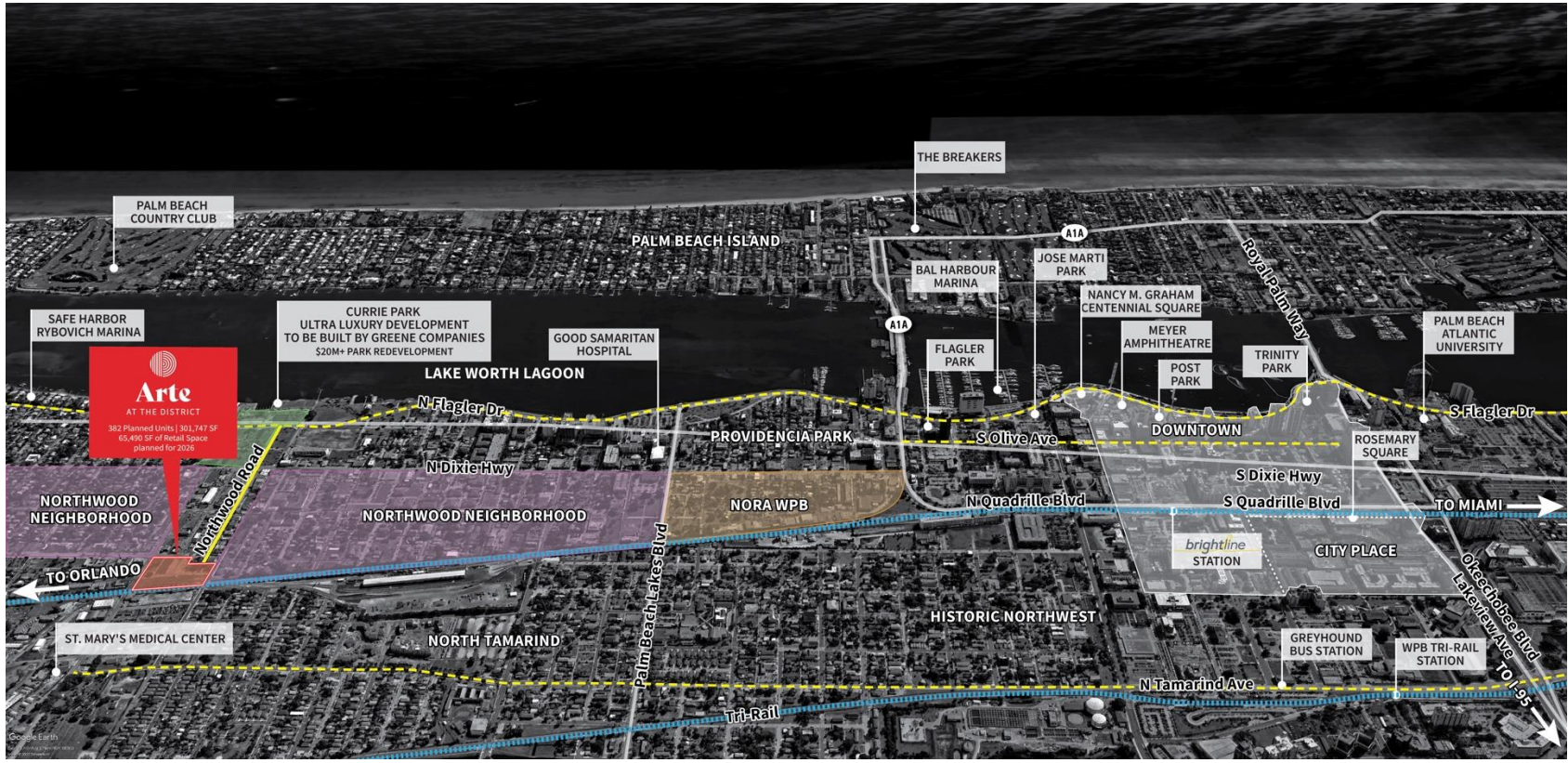
Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Vị Trí Trung Tâm Đắc Địa

2400 Broadway, Northwood Village
West Palm Beach, Florida

Northwood Village là một thành phố lịch sử, nổi tiếng với các dịch vụ ẩm thực đa dạng, phòng trưng bày nghệ thuật và các sự kiện cộng đồng sôi động.

Nơi đây mang đến một nơi nghỉ ngơi yên tĩnh tránh xa sự hối hả và nhộn nhịp của thành phố trong khi vẫn gần trung tâm. Với các lựa chọn giao thông vô cùng thuận tiện, cư dân có thể dễ dàng tận hưởng những vẻ đẹp văn hóa, kinh tế và giải trí đa dạng của Thành phố lịch sử.

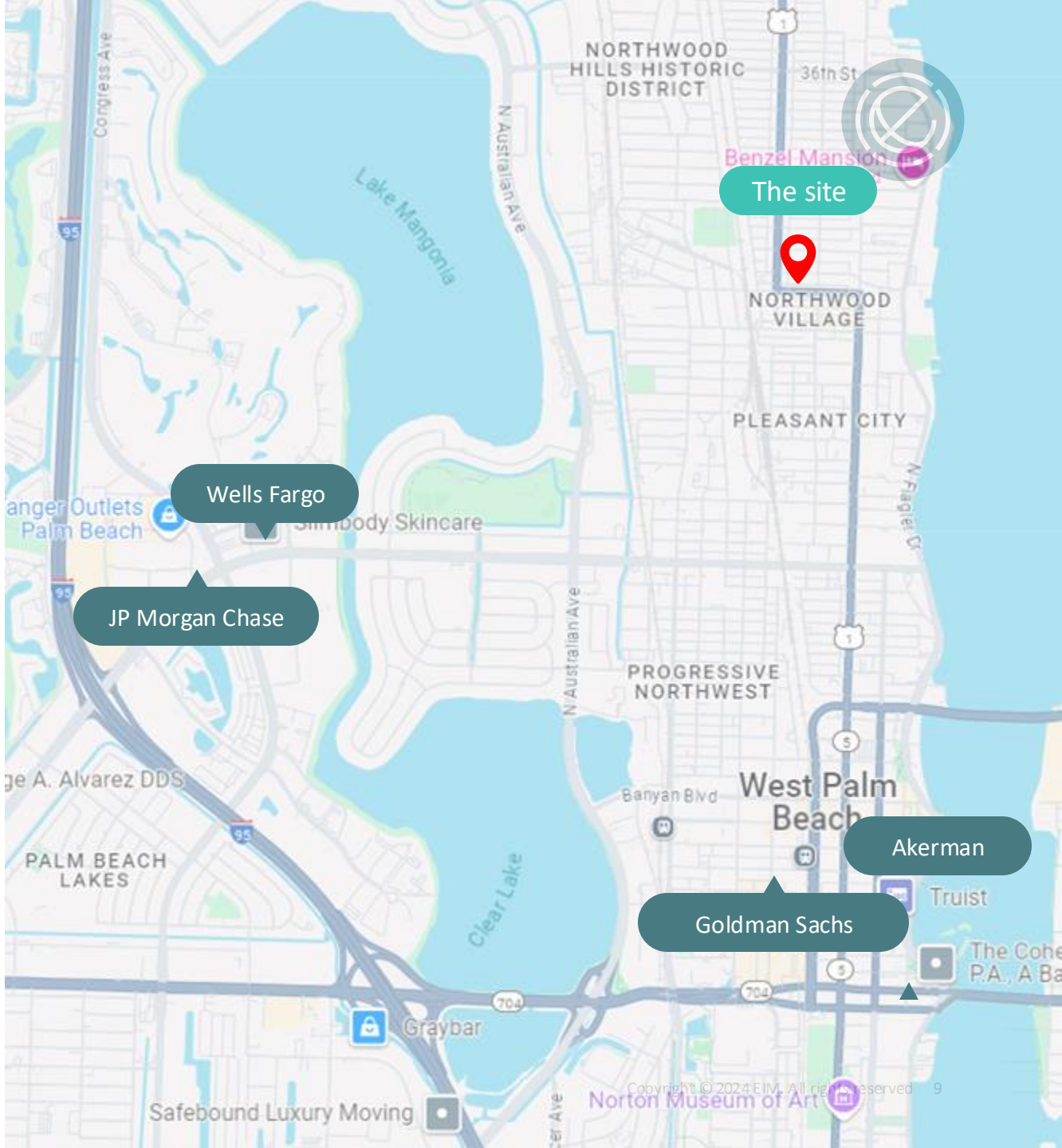


Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Vị Trí Đắc Địa

Chỉ cần 5 phút lái xe đến:

- CBD (Central Business District)
- Hơn 15 triệu feet vuông không gian văn phòng hạng A
- Các công ty hàng đầu trong khu vực miền Nam Florida
    - Wells Fargo
    - JP Morgan Chase
    - Goldman Sachs
    - Akerman
    - Morgan Stanley
    - Citigroup



Copyright © 2024 EIM, All rights reserved

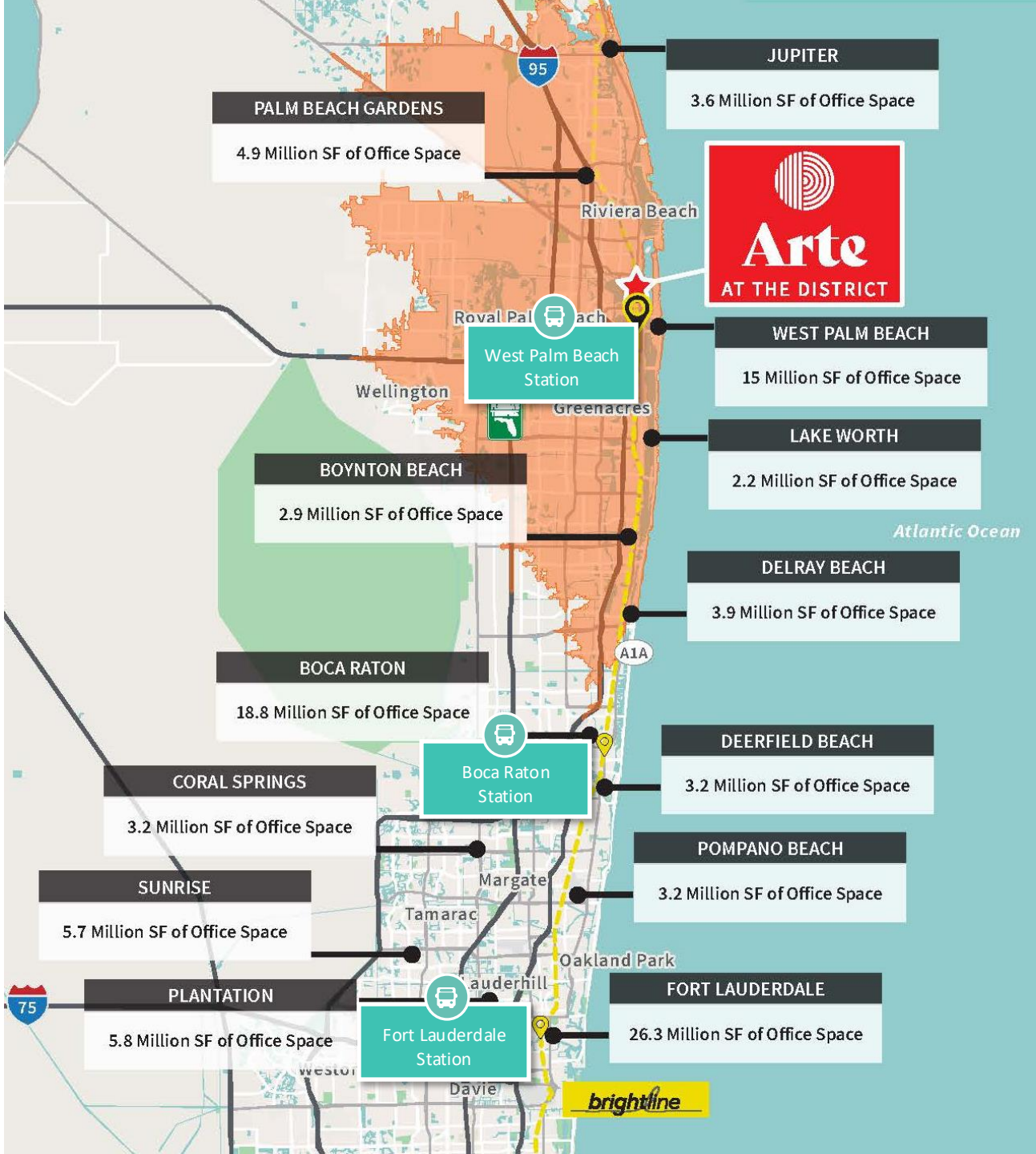
Vị Trí Đắc Địa

Chỉ trong vòng **5 phút lái xe**, cư dân có thể tiếp cận các địa điểm trọng yếu của West Palm Beach:

- **Clematis Street**
  Khu thương mại đầu tiên của West Palm Beach, hiện đã chuyển đổi thành trung tâm nghệ thuật và giải trí vô cùng nhộn nhịp. Với sự xuất hiện của các nhà hàng đẳng cấp thế giới, cuộc sống về đêm sôi động và các sự kiện diễn ra hàng tuần, nơi đây mang đến sự kết hợp đa dạng và sáng tạo giữa trải nghiệm ăn uống và mua sắm.
- **Quảng trường Rosemary**
  Một điểm đến năng động với diện tích bán lẻ lên tới 600.000 feet vuông, hơn 100 cửa hàng, 10 nhà hàng, rạp chiếu phim Muvico 20 màn hình có IMAX, quảng trường ngoài trời, nhà hát nghệ thuật văn hóa, câu lạc bộ hài kịch ứng biến và 570 Biệt thự riêng tư.
- **Trung tâm biểu diễn nghệ thuật Kravis**
  Một địa điểm văn hóa hàng đầu và là một trong những địa điểm mang tính biểu tượng nhất của West Palm Beach, nơi tổ chức các buổi biểu diễn và sự kiện đẳng cấp thế giới.
- **West Palm Beach**
  Một trong những bãi biển được đánh giá đẹp nhất của Florida, chỉ cách dự án 2 dặm. Phong cảnh tuyệt đẹp và khả năng tiếp cận dễ dàng khiến nơi đây trở thành điểm đến thư giản vô cùng đặc biệt.
- **Currie Park & Shalow Memorial Park**
  Cả hai công viên đều có không gian xanh và khu vực giải trí, tăng thêm sức hấp dẫn cho khu vực này đối với các hoạt động ngoài trời và giải trí dành cho cộng đồng.

Giao Thông Thuận Tiện

- Dự án tự hào có vị trí đặc biệt, chỉ cách ga tàu West Palm Beach với 5 phút lái xe. Cư dân có thể dễ dàng tiếp cận các dịch vụ đường sắt cao tốc, đến các khu trung tâm thương mại của Fort Lauderdale và Miami chỉ trong 30 và 60 phút.
- Ngoài ra, các nhà ga ở Aventura và Boca Raton có lượng hành khách đông đúc và hoạt động liên tục.
- Vị trí đắc địa này không chỉ mang đến cho cư dân các lựa chọn giao thông thuận tiện mà còn tăng cường đáng kể khả năng kết nối giữa các khu vực và các trung tâm nơi có nhiều công ty có nhu cầu tuyển dụng lớn trên khắp miền Nam Florida.



Florida: Dân số và nền kinh tế tăng trưởng mạnh

Florida tiếp tục trải qua **sự tăng trưởng mạnh mẽ về dân số và kinh tế**, củng cố vị thế là một trong những khu vực hấp dẫn nhất tại Hoa Kỳ. Sự tăng trưởng năng động này đã thúc đẩy nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng và dịch vụ, tạo nên một môi trường lý tưởng cho đầu tư và phát triển.

Gần 1.000 người Mỹ chuyển đến Florida mỗi ngày

Mỗi ngày có khoảng 1.000 người Mỹ chuyển đến Florida vì mong muốn có chất lượng sống tốt hơn, thuế thấp hơn và lối sống lành mạnh hơn.

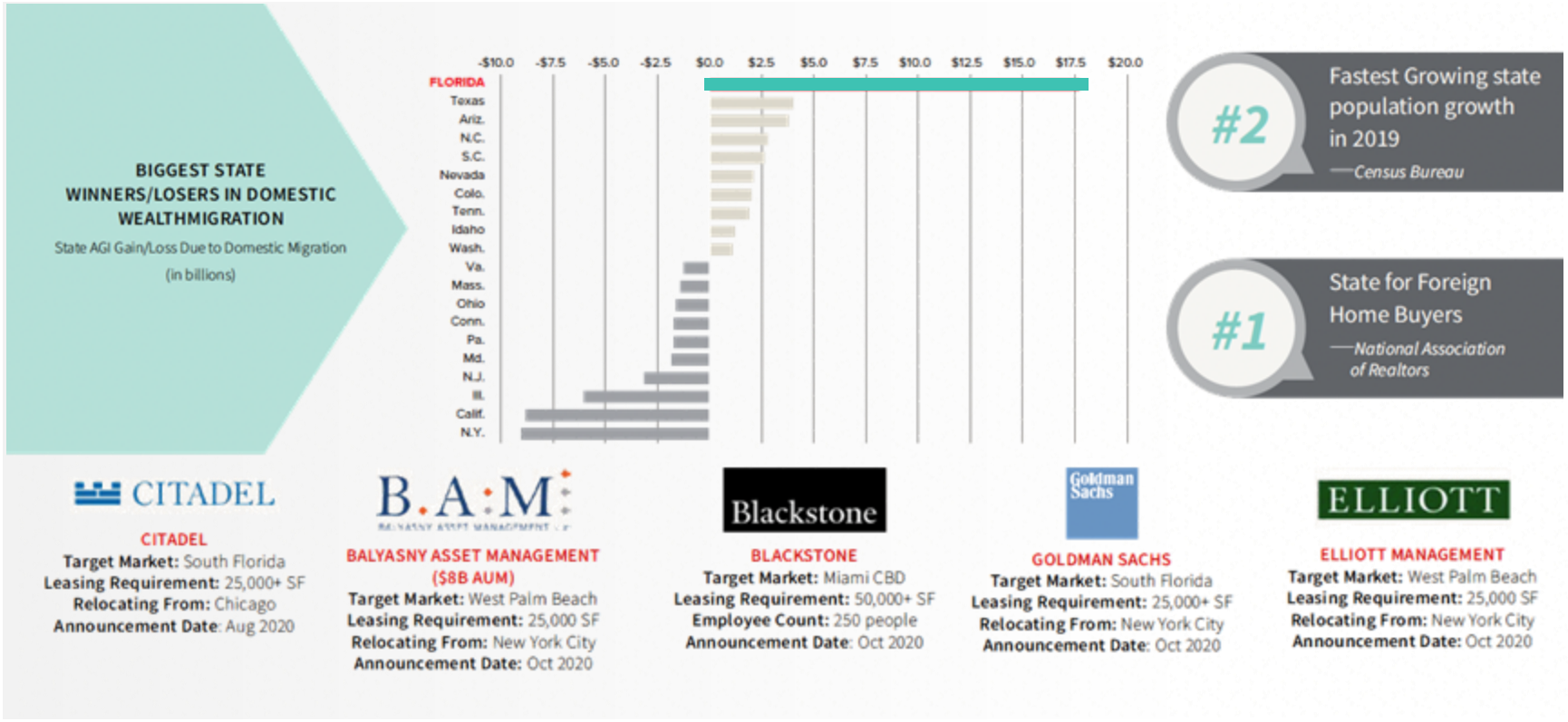
Doanh số bán nhà đã tăng gấp đôi

Kể từ tháng 5 năm 2020, doanh số bán nhà tại Florida đã tăng gấp đôi, chủ yếu nhờ vào dòng người đổ đến đáng kể từ New York, New Jersey và Connecticut.

Các công ty tài chính đang dần di chuyển đến Florida

Ngày càng có nhiều công ty tài chính, vốn tư nhân và quỹ đầu cơ chuyển từ Đông Bắc Hoa Kỳ đến Florida, đặc biệt là khu vực West Palm Beach. Những động thái đáng chú ý trong năm 2020 bao gồm Elliott Management (đến West Palm Beach) và The Blackstone Group (đến Miami)

Xu hướng này làm nổi bật sức hấp dẫn ngày càng tăng của Florida không chỉ là điểm đến về phong cách sống mà còn là trung tâm mới nổi về các lĩnh vực tài chính và đầu tư.



Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

West Palm Beach, Florida

Môi trường kinh doanh thân thiện cho doanh nghiệp, tạo lợi thế cạnh tranh.

Nhờ môi trường kinh doanh thân thiện, **chi phí sinh hoạt và vận hành thấp, lực lượng lao động có tay nghề cao và cơ sở hạ tầng phát triển tốt,** Quận Palm Beach đã thu hút nhiều công ty nổi tiếng đặt trụ sở chính tại đây, bao gồm Office Depot và ADT Security.

Ngoài ra, quận này còn là nơi tập trung nhiều doanh nghiệp đang phát triển mạnh trong **lĩnh vực kỹ thuật hàng không vũ trụ, nông nghiệp và chăm sóc sức khỏe,** chẳng hạn như Exuma Biotech.

Những đặc điểm địa phương riêng biệt này giúp Quận Palm Beach khác biệt với Miami-Dade và các khu vực khác của Florida, giúp quận này duy trì lợi thế cạnh tranh trên thị trường toàn cầu.

Các công ty có trụ sở chính đặt tại Quận Palm Beach

Công ty	Lĩnh vực
Office Depot	Vật tư văn phòng
United Rental Highway Techs	Xây dựng
3C Interactive	Hệ điều hành di động
Garda	An ninh
1st United Bank	Tài chính
TouchSuite	Thanh toán bán lẻ
Oxbow Group	Tái chế dầu mỏ
ADT Corporation	An ninh
Tyco	Phòng cháy chữa cháy và an ninh
MDVIP	Y tế
Florida Crystals	Nông nghiệp
A. Duda & Sons Growers	Nông nghiệp
Tenet Healthcare Corp	Y tế
Columbia PB Healthcare System	Y tế
Florida Power & Light	Tiện ích công
Palm Beach Newspapers	Phát hành báo

West Palm Beach, Florida

Sự nổi lên của *"Phố Wall miền Nam"*

Về mặt kinh tế, West Palm Beach đã phát triển như **một trung tâm nổi bật cho các công ty tài chính và quỹ đầu cơ**, được mệnh danh là "*Phố Wall của miền Nam*". Các công ty như Elliott Management và Goldman Sachs đã chuyển đến khu vực này, **tận dụng môi trường thuế kinh doanh thuận lợi và cơ sở hạ tầng mạnh mẽ của Quận Palm Beach**.

Sự chuyển đổi này làm nổi bật tầm quan trọng ngày càng tăng của khu vực này như một trung tâm đổi mới tài chính và tăng trưởng cho doanh nghiệp.

Copyright © 2024 Eterna International. All rights reserved

West Palm Beach, Florida

Sức hút trong việc đầu tư từ Công ty tư nhân và Quỹ đầu tư từ Chính phủ

West Palm Beach tiếp tục thu hút đầu tư vào tư nhân và công nghiệp đáng kể

Đường sắt cao tốc Brightline

Brightline là tuyến đường sắt cao tốc do tư nhân điều hành, kết nối Miami, Fort Lauderdale và West Palm Beach, với kế hoạch mở rộng đến Orlando và Tampa. Với tổng vốn đầu tư khoảng 3 tỷ đô la, đây là hệ thống đường sắt chở khách do tư nhân sở hữu và điều hành duy nhất tại Hoa Kỳ, tạo nên cuộc cách mạng trong giao thông ở Nam Florida. Hành trình từ Miami đến Fort Lauderdale mất khoảng 30 phút, trong khi hành trình từ Miami đến West Palm Beach mất khoảng 1 giờ, ngắn hơn đáng kể so với thời gian lái xe vào giờ cao điểm là 1 giờ hoặc hơn.

Quảng trường Flagler Banyan – Địa điểm Tòa thị chính cũ

Một dự án phát triển hỗn hợp trị giá 145 triệu đô la do Navarro Lowrey, PGIM và Woodfield Investments cùng thực hiện. Dự án bao gồm Khách sạn Marriott AC 210 phòng, một tòa nhà căn hộ sang trọng với 251 căn hộ, một nhà hàng đặc trưng và hơn 20.000 feet vuông không gian bán lẻ.

Đầu tư cơ sở hạ tầng

- Cầu Flagler Memorial đã được xây dựng lại hoàn toàn vào năm 2017 với chi phí 125 triệu đô la.
- Cầu Southern Boulevard đang được xây dựng lại với chi phí 93 triệu đô la.
- Năm 2020, GulfStream và JetAviation đã mở rộng các dịch vụ và cơ sở vật chất tại Sân bay quốc tế Palm Beach, bổ sung thêm hơn 150.000 feet vuông không gian nhà chứa máy bay và một trang trại nhiên liệu 30.000 gallon.

Những khoản đầu tư đáng kể này không chỉ cải thiện cơ sở hạ tầng và tiện nghi của West Palm Beach mà còn tăng cường đáng kể sức hấp dẫn và sức sống kinh tế của khu vực.

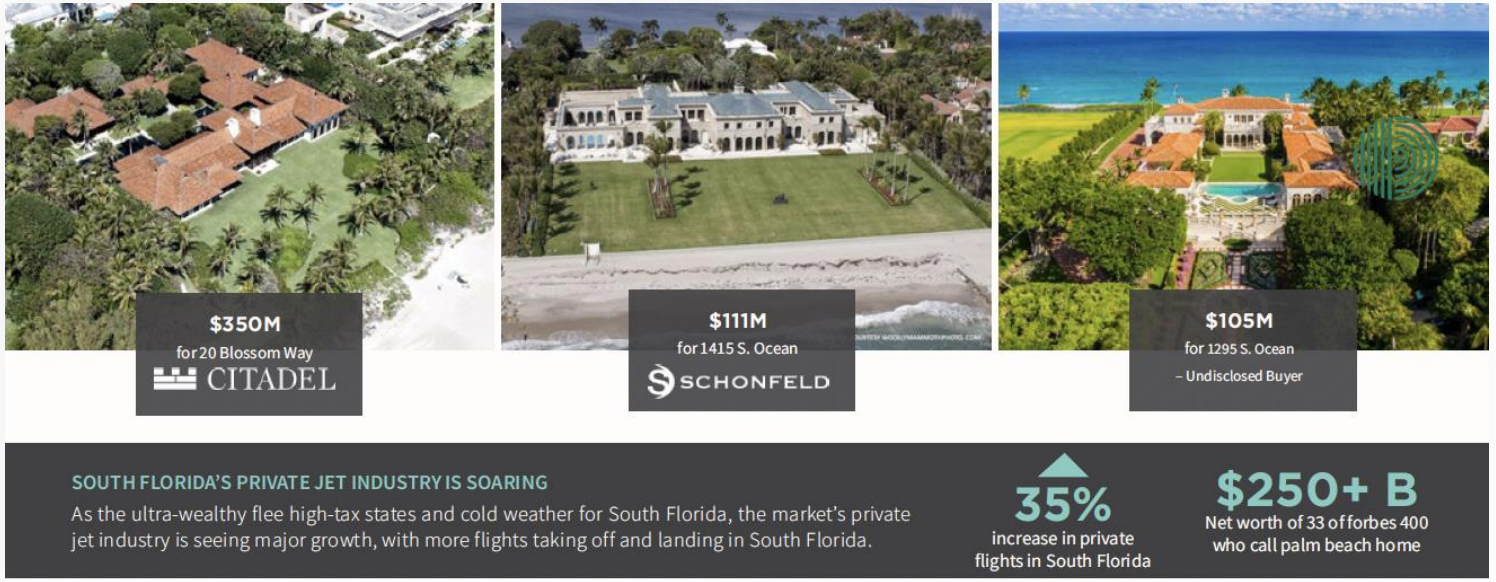
Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

West Palm Beach, Florida

Bất động sản sở hữu bởi các Tỷ phú và Sự thịng vượng trong khu vực.

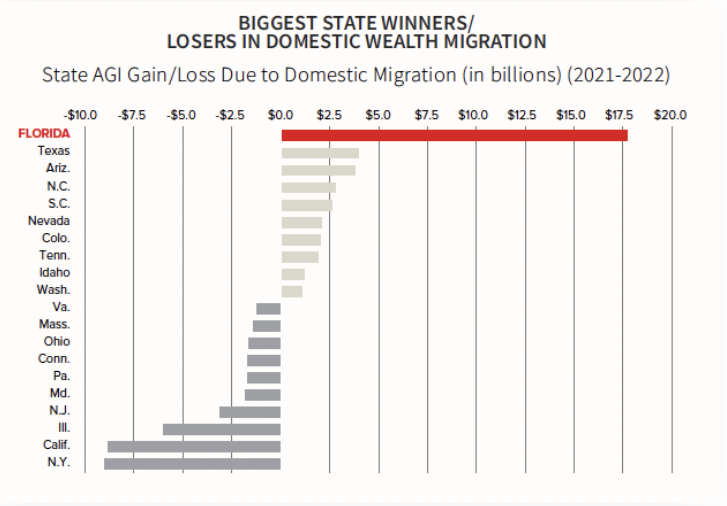
Quận Palm Beach là nơi sinh sống của **33 trong số 400 cá nhân giàu nhất trong danh sách của Forbes, với tổng giá trị tài sản ròng vượt mức 250 tỷ đô la.**

Sự tập trung các bất động sản triệu đô này cũng nhấn mạnh sức hấp dẫn của quận đối với những cá nhân có giá trị tài sản ròng cao và vị thế của quận như một trung tâm giàu có quan trọng ở Hoa Kỳ.



8,5% trong số 400 người giàu nhất của Forbes là cư dân Palm Beach, đáng chú ý có:

- Leonard Lauder
- Stephen Schwarzman
- Paul Tudor Jones
- Howard Stern
- Abigail Johnson
- Ken Griffin
- Donald J. Trump
- Koch Families



Copyright © 2024 Eterna International. All rights reserved

West Palm Beach, Florida

Những phát triển mang tính chuyển đổi, nhằm tạo ra giá trị đáng kể.

Tái phát triển Công viên Currie

Nằm cách địa điểm dự án nửa dặm, Currie Park đang tiến hành một dự án cộng đồng tổ hợp lớn do tỷ phú Jeff Greene đứng đầu. Dự án này sẽ bao gồm một khu chung cư cao cấp gồm 152 căn hộ do công ty kiến trúc nổi tiếng toàn cầu Herzog & de Meuron thiết kế, cùng với khoảng 5.100 feet vuông không gian thương mại. Dự án tái phát triển đầy tham vọng này dự kiến sẽ nâng cao đáng kể chất lượng cuộc sống và sự phát triển trong cộng đồng Northwood.

Chuyển đổi Quận Nora

NDT Development, Place Projects và Wheelock Street Capital đang chuyển đổi một khu công nghiệp ở phía bắc trung tâm thành một điểm đến kết hợp Ẩm thực và bán lẻ mang tên "Nora". Bao phủ 40 mẫu Anh xung quanh North Railroad Avenue, dự án bao gồm 2 triệu feet vuông phát triển nhà ở và văn phòng, cũng như một khách sạn. Giai đoạn đầu tiên tập trung vào việc tái sử dụng các tòa nhà công nghiệp cũ dọc theo North Railroad Avenue để tạo ra hơn 150.000 feet vuông không gian thương mại độc đáo. Nhóm phát triển cũng có kế hoạch cải thiện không gian công cộng thông qua cơ sở hạ tầng ngầm được nâng cấp, làm đẹp cảnh quan đường phố và tạo ra các công viên xanh, cải thiện đáng kể không gian công cộng.

West Palm Beach, Florida

Sự đa dạng, đổi mới và nhiều cơ hội kinh doanh thúc đẩy dân số ngày càng tăng

Dân số tại Quận Palm Beach					
	Dân số			Tăng trưởng dân số	
	Điều tra dân số 2010	Ước tính 2019	Dự kiến 2024	2010-2019	2019-2024
Quận Palm Beach	1.320.134	1.495.461	1.595.651	13,28%	6,70%
MSA Nam Florida	5.564.635	6.283.790	6.698.718	12,93%	6,83%
Florida	18.801.310	21.486.238	22.945.168	14,28%	6,79%
United States	308.745.538	329.236.175	340.950.101	6,64%	3,56%

Nguồn: Báo cáo thẩm định của Colliers International

Là quận đông dân thứ ba ở Florida, Quận Palm Beach là nơi sinh sống của 1,49 triệu cư dân. Kể từ năm 2010, quận đã tạo thêm gần 120.000 việc làm, với mức tăng trưởng dân số vượt 15%. Nổi tiếng là một trong những quận giàu có nhất Hoa Kỳ, quận tự hào có lực lượng lao động trình độ cao, chủ yếu là nhân viên văn phòng.

Những ngành công nghiệp trả lương cao này Du lịch phát triển và ngày nay nền kinh tế của Quận Palm Beach đã đa dạng hóa đáng kể, bao gồm các lĩnh vực như công ty khởi nghiệp công nghệ, R&D điện tử, chăm sóc sức khỏe và dịch vụ chuyên nghiệp. đã thu hút được nhiều nhân tài. Môi trường kinh tế thuận lợi định vị Quận Palm Beach là một trung tâm kinh doanh quốc tế mới nổi và là điểm đến lý tưởng cho các doanh nghiệp mới cần mở rộng.

Với dân số 117.000 người, West Palm Beach là minh chứng cho sự đa dạng về dân số và kinh tế của quận. Thành phố đặc trưng bởi sự kết hợp sôi động của các nhóm tuổi, sắc tộc và văn hóa, nuôi dưỡng một bản sắc đa văn hóa độc đáo. Kể từ khi đại dịch COVID-19 bùng phát, xu hướng di cư đã gia tăng, đặc biệt là với làn sóng cư dân có thu nhập cao từ các bang như New York. Đáng chú ý, 85% số người mới đến báo cáo thu nhập hàng năm vượt 100.000 USD, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế địa phương trong các lĩnh vực như du lịch, chăm sóc sức khỏe, bất động sản và dịch vụ tài chính.

Bối cảnh văn hóa sôi động của quận, môi trường thân thiện với thuế và ngành công nghệ đang phát triển đã cùng nhau thúc đẩy sự tăng trưởng dân số. Sự năng động này thu hút nhiều cá nhân, bao gồm các chuyên gia trẻ, người về hưu, gia đình trẻ và những người đứng đầu của các công ty có trụ sở chính hoặc hoạt động tại Nam Florida.

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

West Palm Beach, Florida

Tăng trưởng bền vững nhờ vào người di cư, từ đó tăng trưởng việc làm và nhu cầu Thuê nhà tăng mạnh mẽ.

Submarket Overview - **Multihousing**

MULTIFAMILY MARKET

Driven by strong regional migration and job growth, the multifamily market in West Palm Beach has intensified greatly in recent years. Relative to 2017, total unit inventory has expanded by 18.6%, and vacancy rate is averaging at 6.5% over that same time period. Apartment owners are in an advantageous position, having experienced 28% growth in asking rents across all building classes since 2020 and an average of 9.5% rent growth over the last 3 years. Encouraged by this strong demand, West Palm has captured significant capital inflows for multifamily assets in this submarket, with over 150 trades over the past three years. The market price has risen dramatically during that time period and now stands at over$324k/unit.

RENTS & OCCUPANCY

West Palm Beach has seen astounding rental growth over the last 10 years, at a cumulative 65.5% growth during this time period. Alongside this appreciation in rent, vacancy has trended downwards, from a high of 8.2% in 2020 to 6.5% today. The Palm Beach County CBD neighborhood features over 4,500 Class-A / Class-B market rate units, at an average occupancy of 96.3% across this set. Rent has grown strongly, with 22.7% growth since 2020, and an immense 42.9% growth in CY2021. This subsection of West Palm Beach has outperformed the greater submarket, with 3.7% vacancy today.

ABSORPTION & DELIVERIES

Over the past 3 years, inventory has expanded by over 10% and annual absorption is averaging 653 units, proving that West Palm Beach is a thriving market. Although CY2022 had negative absorption, steep rent growth continued from 2020 offset this deficiency. West Palm Beach has a proven demand for rental product that is deeply tied to the sustained migration favoring this region, with over 3,500 units currently underway, and recently-delivered product experiencing strong lease-up, in some instances reaching 10% of new supply per month.

GREATER WEST PALM BEACH MARKET SUMMARY				
PERIOD	UNITS	OCCUPANCY	CHUNK RENT CLASS A-B	LTM DELIVERIES
2023 TD	19,342	94.9%	$2,874	0
2022	19,342	94.9%	$2,892	114
2021	19,228	96.8%	$2,829	658
2020	18,541	92.1%	$2,280	1038
2019	17,545	93.4%	$2,232	239

Source: CoStar

Copyright © 2024 Eterna International. All rights reserved

West Palm Beach, Florida

Nhu cầu cao, tuy nhiên nguồn cung hạn chế.
Cơ hội cho Tiềm năng tăng trưởng đặc biệt trong việc đầu tư phát triển cửa hàng bán lẻ.

Submarket Overview - **Retail**

RETAIL MARKET

The Palm Beach CBD retail submarket is among the most famous and trafficked in Florida. With Worth Avenue becoming renowned as "Florida's Rodeo Drive", this submarket has received significant attention from retailers seeking flagship/jewel box presence in this high-growth submarket. Within 3 miles of the Project, 31.4% of households feature incomes above $100K. Additionally, given South Florida's relatively quick return-to-normalcy, retail foot traffic and tourist visitation are already supporting retail activity in this region and will only intensify in the years to come.

RENTS & OCCUPANCY

The Palm Beach metro area has historically been a high-growth retail market with over 77% NNN rent growth since 2012. Within this market, the CBD submarket has similarly exploded, boasting 157% rent growth in the last 10 years and a current NNN PSF premium of approximately $17 over the greater market. In the last 5 years, NNN rents have averaged 16.1% YoY growth, projected to reach new market-high of $54.99 in the next year.

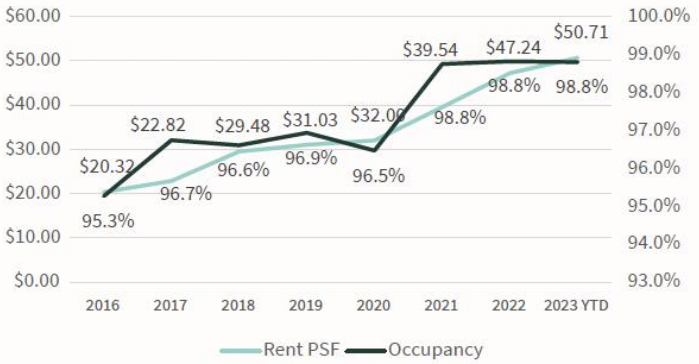
Strong historical occupancy has been a core driver of this significant rent growth, with the West Palm Beach CBD submarket averaging 97.1% occupancy since 2016, currently at a near record-high of 98.8% as of Q1 2023.

ABSORPTION & DELIVERIES

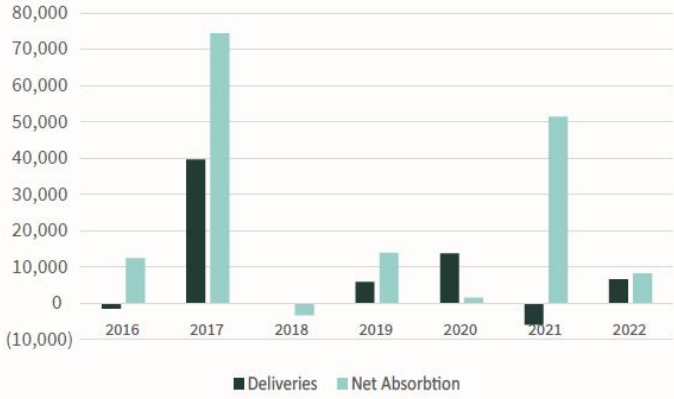
Net absorption has outpaced deliveries in this submarket since 2016 by over 90K SF, aiding the significant run-up in NNN lease rates and maintaining the strong retail occupancy seen historically.

Since 2019, there have only been 41.1K SF of new retail space created in this market, representing a less than 2% expansion in total submarket inventory. In the next 8 quarters there is an expected 42.5K SF of retail space set to be delivered within the CBD, further representing another 1.6% expansion in submarket inventory. Overall, this limited and fragmented development activity favors continued rent growth and high market occupancy, as the current pipeline is currently comprised of either <5K SF retail parcels, or as part of the One West Palm mixed-use project, currently projected to feature +- 14K SF of retail space.

RETAIL NNN RENTS AND OCCUPANCY



RETAIL DELIVERIES & NET ABSORPTION



Copyright © 2024 Eterna International. All rights reserved

ĐƠN VỊ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

BEACHWOLD RESIDENTIAL

Beachwold Residential với hơn 40 năm kinh nghiệm là đơn vị phát triển và quản lý hàng đầu các dự án bất động sản chung cư, chuyên mua lại tài sản được định giá thấp để thu lợi nhuận cao trong dài hạn với rủi ro thấp.

Công ty quản lý 69 bất động sản với gần 16.000 căn hộ chung cư trên 07 tiểu bang, bao gồm Connecticut, Texas, Florida, Georgia, Virginia, New Jersey và Tennessee, khẳng định chuyên môn và kinh nghiệm tập trung vào các khoản đầu tư ổn định và có lợi nhuận cao.

40+
Năm kinh nghiệm

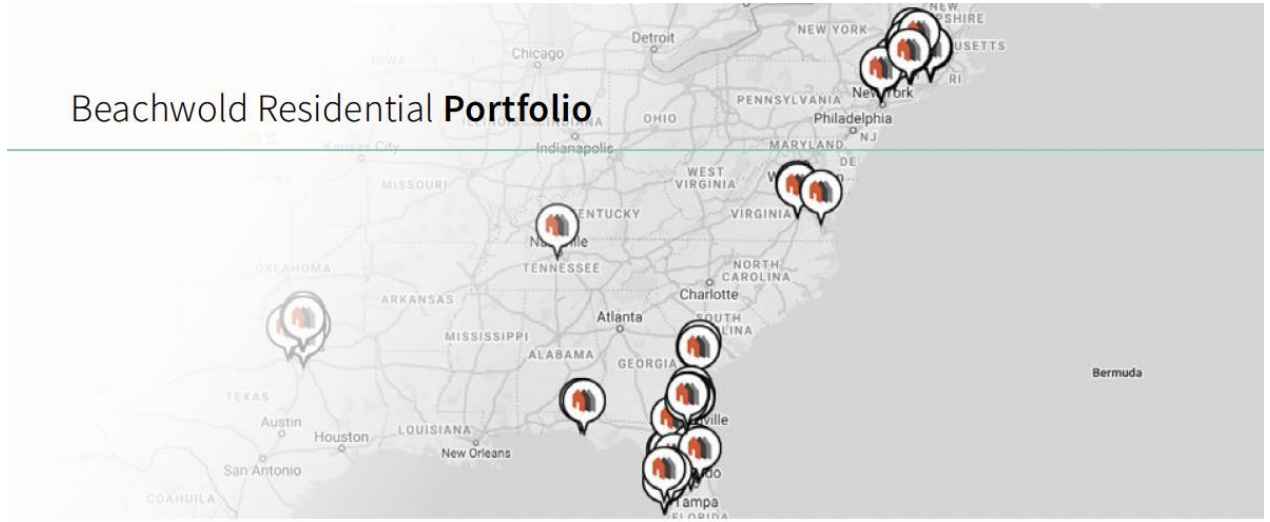
16,000+
Căn hộ gia đình được sở hữu

5,000+
Căn hộ được xây dựng

Jewel on Landmark
Dallas, Texas

1001 ROSS
Dallas, Texas

SOLA
Jacksonville, Florida

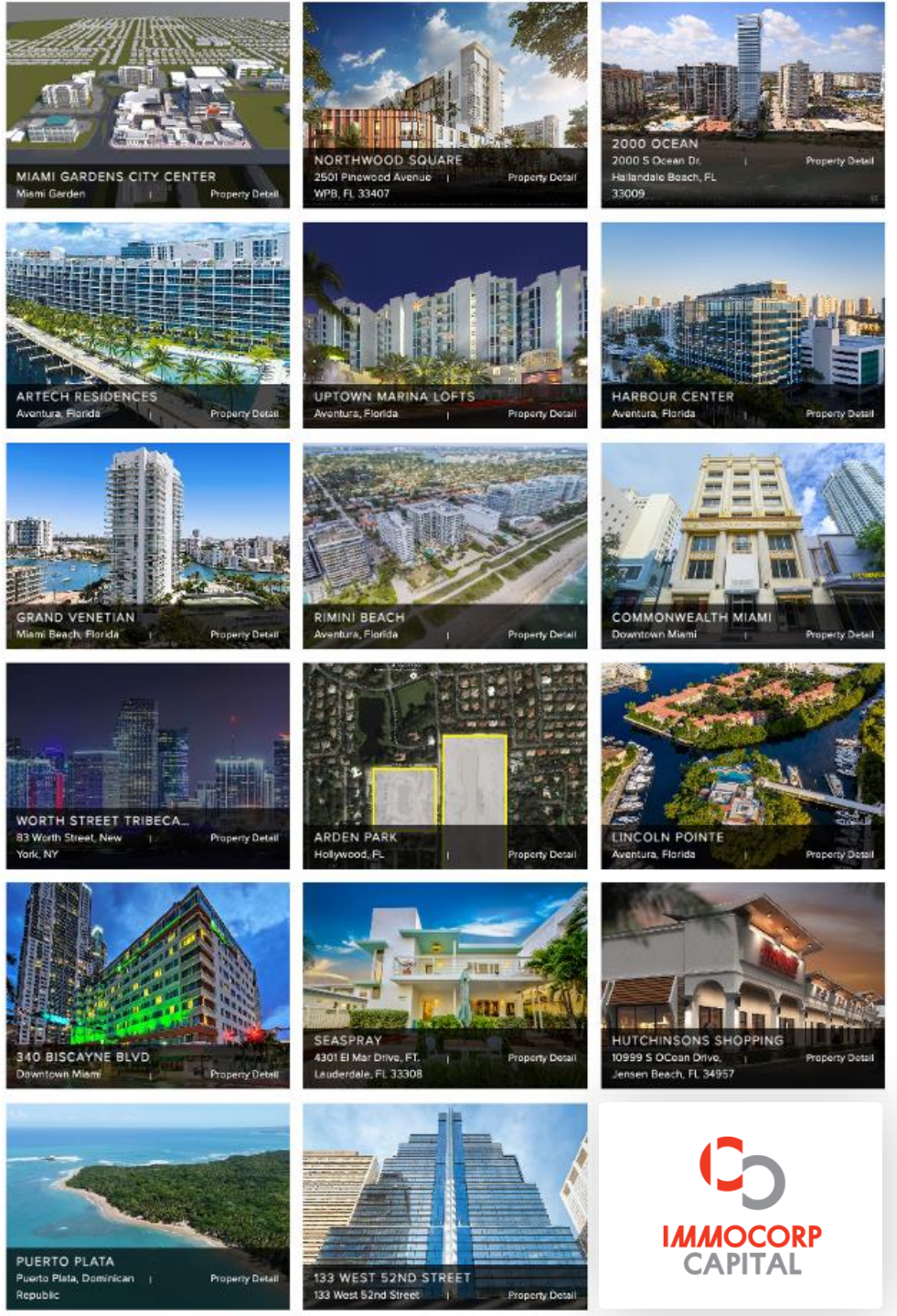


Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

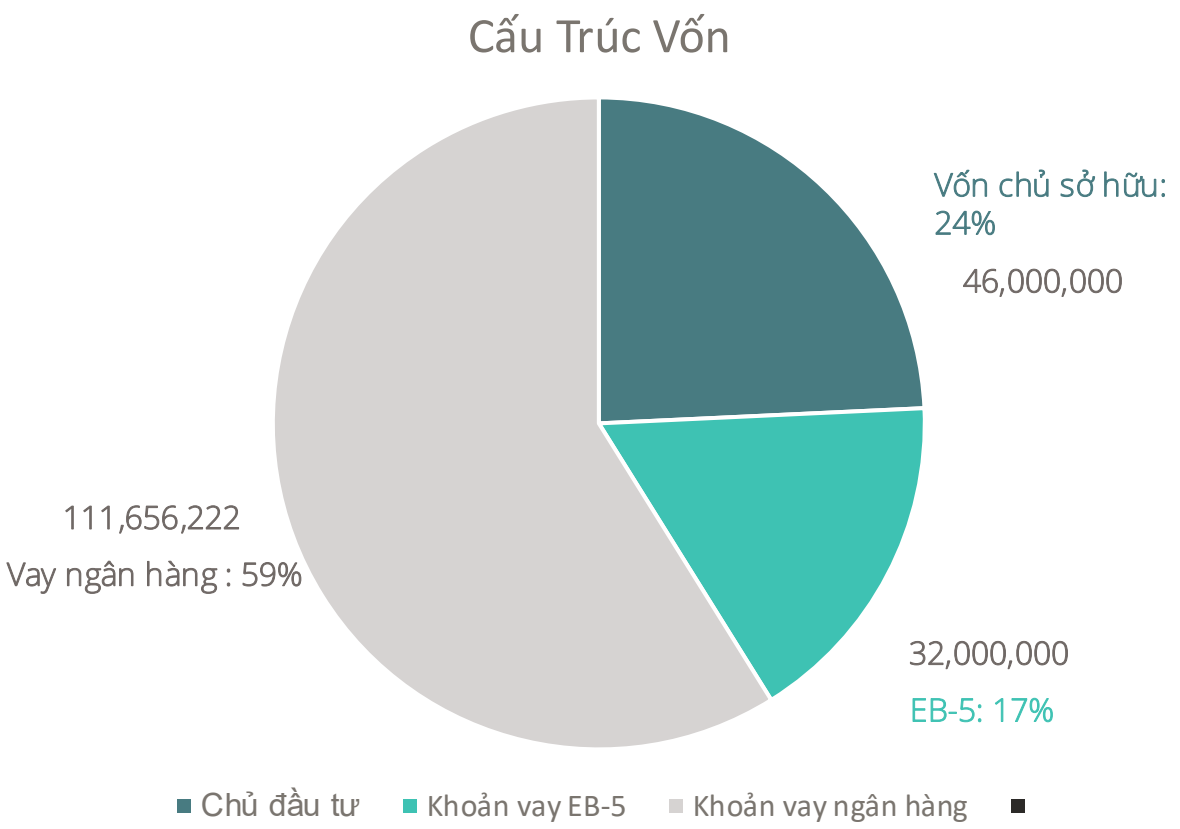
ĐƠN VỊ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Immocorp Capital công ty bất động sản và phát triển được biết đến trên toàn thế giới và từng đoạt nhiều giải thưởng danh giá. Đã có nhiều chi nhánh trên khắp Châu Âu và Hoa Kỳ, chuyên về các dự án phức hợp thương mại và nhà ở cao tầng sang trọng.

Đội ngũ trình độ cao, am hiểu nhu cầu của cộng đồng và mang lại lợi ích đáng kể cho các thành phố và các bên liên quan khi nâng cấp và cải thiện môi trường sống trong khu vực.



CƠ CẤU TÀI CHÍNH



Ngân sách phát triển

Hợp đồng mua đất	$12.000.000
Phí xây dựng cứng	$133.248.290
Nội thất, thiết bị và trang trí (FF&E)	$3.000.000
Thiết kế và Thi công	$2.335.360
Chi phí xây dựng mềm	$37.574.000
Chi phí khác	$6.832.932

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Chủ đầu tư đã khởi công xây dựng từ

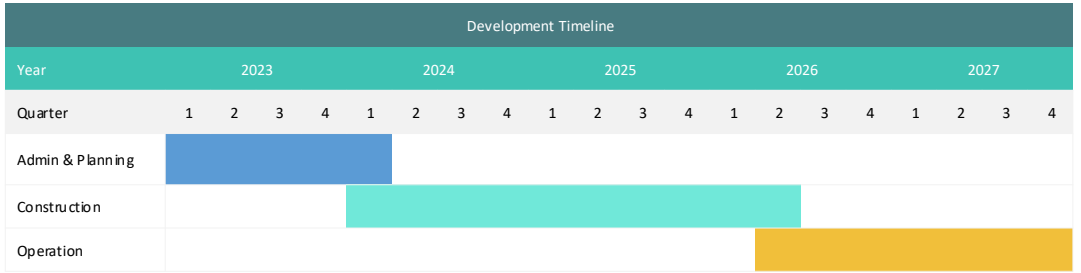
tháng 2 năm 2024

Thời Gian/Giấy Phép Xây Dựng

Thời gian xây dựng

Thời gian ước tính	28 tháng
Bắt đầu xây dựng	Tháng 2, 2024
Dự kiến hoàn thành và bắt đầu cho thuê	Tháng 6, 2026

Permits & Approvals				
Permit	**Permit #**	**Status**	**Approval Date**	**Expiration Date**
Construction Fence - Building A & B	*22100288*	Approved	5/19/23	12/3/24
Construction Fence - Building C	*24051125 & 24051127*	Approved	7/9/24	1/5/25
ROW Use Permit	*24041183-ROW*	Approved	6/7/24	12/4/24
Construction Fence HB Signs	*23061283*	Approved	8/2/23	1/24/25
Demolition Permit (550 Northwood Rd)	*22090979*	Closed	5/17/23	Final Inspection Approved on 6/20/23
Plumbing 550 Northwood	*22121076*	Closed	Closed	Closed
Demolition Permit (602 Northwood Rd)	*22090982*	Closed	5/17/23	Final Inspection Approved on 6/20/23
Plumbing 602 Northwood	*22121171*	Closed	Closed	Closed
Demolition Permit (610 25th St)	*22090981*	Closed	5/17/23	Final Inspection Approved on 6/20/23
Plumbing 610 25th St	*22121173*	Closed	Closed	Closed
Plumbing 610 25th St (2007)	*7050323*	Closed	Closed	Closed
Demolition Permit (2501 Pinewood Ave)	*22080666*	Approved	5/8/23	12/3/24
Tree Alteration	*TP22-2014*	Approved	2/14/23	2/14/25
Vibroreplacement - Building A & B	*22100245*	Approved	5/10/23	12/3/24
Vibroreplacement - Building C (2 Permits)	*24071078 & 24071080*	Approved	8/23/24	2/19/25
Foundation and Shell - Building A	*22110628*	Approved	3/20/24	2/26/25
Temporary Fire Hydrant 3" Meter (at Broadway) - Building A & B	*3251238922*	Approved	5/23/24	11/20/24
Temporary Fire Hydrant 3" Meter (at 25th Street) - Phase I Utilities	*3251238922*	Approved	5/23/24	11/20/24
Temporary Power Permit (Under Ocean Coast Electrical)	*24060191*	Approved	7/18/24	1/14/25
Building Permit (2484 Pinewood Ave) - Building A	*24011152*	In Review	-	-
Building Permit (643 23rd Street) - Building B	*24071327*	In Review	-	-
Building Permit (584 24th Street) - Building C	*24071330*	In Review	-	-
City Engineering Permit	*E22120042*	Approved	3/29/24	Not Required
ROW Permit (Off Site Utilities - Phase I & II)	*24040809-ROW*	Approved	6/3/24	9/3/24
Fire Line Permit (Off Site Utilities - Phase I) - Under ACP	*24051402*	Approved	6/28/24	12/25/24
Fire Line Permit (Off Site Utilities - Phase II) - Under ACP	*24070146*	Approved	8/9/24	2/5/25
Fire Line Permit (Off Site Utilities - Phase III) - Under ACP	*2407153*	Approved	8/9/24	2/5/25
Palm Beach County - Sewer Construction Permit	*138298-834-DWC*	Approved	1/17/24	1/16/29
SFWMD Permit	*221010-36187*	Approved	8/16/23	8/16/28
Palm Beach County - Water Construction Permit	*138298-833-DSGP*	Approved	1/17/24	1/16/29
FDEP Permit	*FLR10WN56-001*	Approved	1/25/24	1/24/29
FDOT Drainage	*2022-D-496-00034*	Approved	4/17/23	4/16/25
FDOT Utility Permit	*2024-H-496-00047*	Approved	4/11/24	2/28/25
FDOT Landscape	*2023-L496-00007*	Approved	8/22/24	8/22/25
FDOT Driveway Access	*2022-A-496-00076*	Approved	8/22/24	8/22/25



Copyright © 2024 Eterna International. All rights reserved

Chính Phủ Hỗ trợ

Chính quyền thành phố hoàn trả chi phí phát triển

Cơ quan Tái phát triển Cộng đồng West Palm Beach (CRA) sẽ hoàn trả cho đơn vị phát triển lên đến 1.000.000 đô la phí cấp phép xây dựng và các chi phí phát triển khác. Khoản hoàn trả này ghi nhận sự đóng góp của đơn vị phát triển vào cơ sở hạ tầng công cộng thông qua việc xây dựng thêm các bãi đậu xe trong khu vực có nhu cầu đậu xe cao.

Việc hoàn trả sẽ được thực hiện trong vòng 45 ngày kể từ khi CRA nhận được hóa đơn và các chứng từ hỗ trợ xác minh các chi phí đã phát sinh.

Phí giấy phép xây dựng. Khi xem xét việc Đơn vị phát triển xây dựng thêm các bãi đậu xe để người dân sử dụng tại khu vực có nhu cầu bãi đậu xe công cộng cao, CRA sẽ hoàn trả cho Đơn vị phát triển các khoản phí giấy phép xây dựng và các khoản phí phát triển khác của Thành phố West Palm Beach, với tổng số tiền tối đa là một triệu đô la (1.000.000 đô la), trong vòng 45 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn và chứng từ sao lưu chứng minh các khoản chi tiêu.

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

City Food Hall (EOI) thuê lại Khu Thương Mại

NGƯỜI THUÊ:	Đơn vị được thiết lập d/b/a City Food Hall
NGƯỜI BẢO LÃNH:	Người thuê và vợ/chồng phải đích thân bảo lãnh hợp đồng thuê.
KHU VỰC CHO THUÊ:	Phòng A7 có diện tích khoảng 14.051 feet vuông, chiếm hơn 63% tổng diện tích thương mại tại tòa nhà A.
PHẠM VI SỬ DỤNG:	Cơ sở chỉ được sử dụng để vận hành một khu ẩm thực, được định nghĩa chi tiết trong hợp đồng cho thuê. Việc sử dụng không được vi phạm bất kỳ hạn chế hoặc quyền độc quyền nào có hiệu lực tại thời điểm thực hiện hợp đồng cho thuê chung.
THỜI HẠN:	Mười (10) năm kể từ Ngày bắt đầu thuê
CHI PHÍ THUÊ	Người thuê có một (1) lựa chọn thuê thời hạn năm (5) năm được thông báo bằng văn bản trước 365 ngày. Giá thuê cơ bản trong năm đầu sẽ cao hơn: Giá thị trường tại thời điểm thuê hoặc tăng bốn phần trăm (4%) so với giá thuê gần kề của năm trước trước đó. Mức tăng hàng năm sau đó là bốn phần trăm (4%).

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

CHIẾN LƯỢC HOÀN VỐN

Bán → Tái cấp vốn → Thời gian hoàn vốn: 3 năm + 1 năm + 1 năm

Giá trị hiện tại và dự kiến

$32,3 triệu	$204,7 triệu	$220,4 triệu
Giá trị hiện tại (8/6/2024)	**Giá trị khi dự án hoàn công** (1/7/2026)	**Giá trị khi dự án đi vào hoạt động ổn định** (1/4/2027)

➢ Tính đến ngày 8/6/2024, **giá trị đất đã tăng từ 12 triệu đô la lên 32,3 triệu đô la**

Đơn vị phát triển đã mua lại đất dự án từ Thành phố West Palm Beach (CRA) với giá 12 triệu đô la, hiện có giá trị 32,3 triệu đô la, cho thấy tiềm năng tăng giá đáng kể đồng thời cho phép định giá cho thuê cạnh tranh và triển vọng hoàn trả vô cùng lớn.

➢ Khi ổn định, giá trị tài sản sẽ đủ để trả cả khoản vay xây dựng và khoản vay EB-5

Nếu tái cấp vốn được thực hiện, khoản vay chỉ bằng **61,8% giá trị ổn định** của dự án, vì vậy sẽ đủ **để hoàn trả kép cho cả khoản vay xây dựng và khoản vay EB-5.**

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

CHIẾN LƯỢC HOÀN VỐN

Chiến lược hoàn trả EB-5 thực tế, phù hợp với xu hướng thị trường

Tỷ lệ cho thuê khi dự án hoạt động ổn định **93,50%**

Dự án đạt ngưỡng hoạt động ổn định **2028**

Thời hạn vay EB-5 (tối thiểu 3 năm) **2028**

Việc hoàn trả tiền EB-5 thông qua các chiến lược như bán toàn bộ tài sản hoặc tái cấp vốn ngân hàng vừa thiết thực vừa phù hợp với xu hướng thị trường hiện nay.

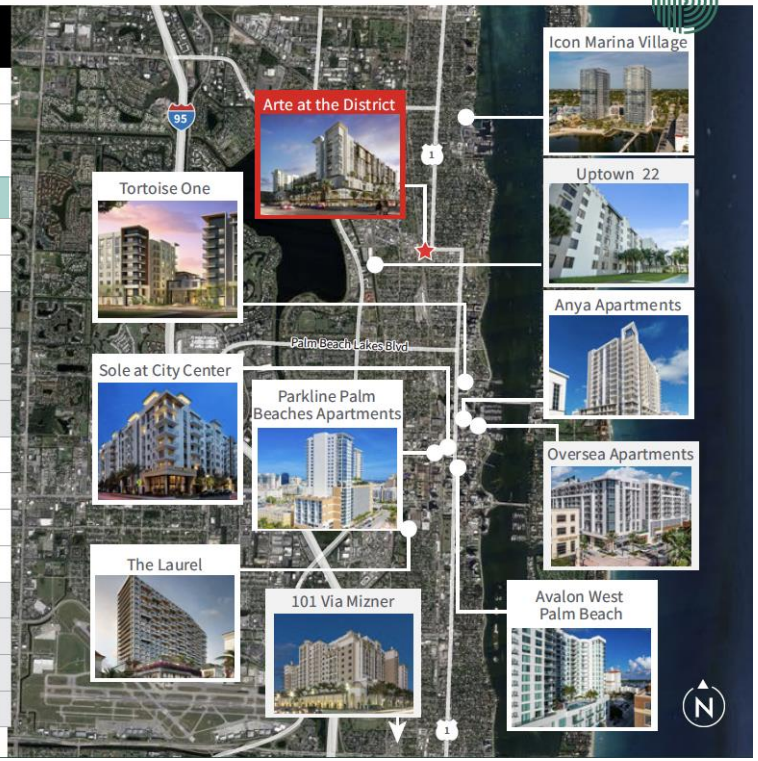
PROFIT AND LOSS PROJECTIONS					
Category	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Revenue					
Rent Per Square Foot	$4.04	$4.17	$4.29	$4.42	$4.55
Vacancy Rate	69.00%	8.78%	6.50%	6.50%	6.50%
Potential Rental Income	8,543,030	14,901,485	15,348,529	15,808,985	16,283,255
Vacancy	(5,918,121)	(4,999,614)	(1,140,818)	(1,027,584)	(1,058,412)
Secondary Rental Income	1,114,130	3,466,766	5,170,680	5,675,032	5,816,908
Gross Potential Income	**3,739,039**	**13,368,637**	**19,378,391**	**20,456,433**	**21,041,751**
Operating Expenses					
Marketing Expenses	98,930	172,068	176,370	180,779	185,299
Compensation / Payroll Expenses	442,750	770,069	789,320	809,053	829,280
General & Administrative	76,466	132,996	136,321	139,729	143,222
Utilities	229,670	399,462	409,448	419,685	430,177
Contract Services	357,121	621,136	636,664	652,581	668,896
Maintenance & Repairs	44,835	77,981	79,930	81,929	83,977
Turnover - Make Ready	55,708	96,893	99,315	101,798	104,343
Insurance	278,600	484,565	496,679	509,096	521,824
Taxes	1,474,613	2,564,774	2,628,893	2,694,616	2,761,981
Management Fee	112,171	401,059	581,352	613,693	631,253
Total Operating Expenses	**3,170,864**	**5,721,003**	**6,034,292**	**6,202,959**	**6,360,252**
Net Operating Income	**568,175**	**7,647,634**	**13,344,099**	**14,253,474**	**14,681,499**

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Giá thuê cạnh tranh để đảm bảo tỷ lệ cho thuê ổn định

Rent **Comparables**

	Property	Arte at the District	Anya	The Laurel	Icon Marina Village	101 Via Mizner	Tortoise One	ParkLine Palm Beaches	Oversea at Flagler Banyan Square	Avalon West Palm Beach	Sole at City Center
	Year Built	2024	2023	2024	2023	2016	2024	2018	2020	2018	2018
	Number of Units	382 Units	223 Units	364 Units	339 Units	366 Units	261 Units	290 Units	251 Units	290 Units	317 Units
	Average Unit Size	790 SF	975 SF		1,678 SF	1,112 SF	795 SF	948 SF	876 SF	1,112 SF	819 SF
	Average Rent	**$3,011**	**$4,397**	**$6,239 (Projected Rents)**	**$7,599**	**$4,191**	**$3,191 (Projected Rents)**	**$3,624**	**$3,295**	**$2,843**	**$2,842**
	Average Rent PSF	$3.81	$4.51	-	$4.53	$3.77	$4.02	$3.82	$3.76	$2.56	$3.47
	Occupancy	0%	90%	100%	81%	89%	0%	93%	93%	86%	90%
Studio	Number of Units	39 Units	60 Units	0 Units	1 Units	18 Units	8 Units	41 Units	52 Units	152 Units	61 Units
Studio	Average Unit Size	585 SF	557 SF	-	680 SF	633 SF	548 SF	610 SF	625 SF	623 SF	0 SF
Studio	**Average Rent**	**$2,263**	**$2,489**	**-**	**$2,607**	**$2,437**	**$2,506**	**$2,709**	**$2,573**	**$2,304**	**$0**
Studio	Average Rent PSF	$3.87	$4.47	-	$3.83	$3.85	$4.57	$4.44	$4.12	$3.70	-
1 Bedroom	Number of Units	181 Units	40 Units	104 Units	184 Units	184 Units	180 Units	138 Units	128 Units	77 Units	157 Units
1 Bedroom	Average Unit Size	692 SF	751 SF		839 SF	902 SF	709 SF	764 SF	770 SF	894 SF	755 SF
1 Bedroom	**Average Rent**	**$2,663**	**$4,552**	**$3,401**	**$2,730**	**$3,200**	**$2,941**	**$3,414**	**$3,124**	**$2,971**	**$2,598**
1 Bedroom	Average Rent PSF	$3.85	$6.06	-	$3.25	$3.55	$4.15	$4.47	$4.06	$3.32	$3.44
2 Bedroom	Number of Units	162 Units	70 Units	100 Units	70 Units	137 Units	73 Units	111 Units	52 Units	61 Units	99 Units
2 Bedroom	Average Unit Size	949 SF	1,133 SF		1,268 SF	1,363 SF	1,033 SF	1,302 SF	1,190 SF	1,354 SF	1,062 SF
2 Bedroom	**Average Rent**	**$3,581**	**$4,711**	**$6,277**	**$3,911**	**$5,280**	**$3,881**	**$4,222**	**$3,864**	**$4,027**	**$3,577**
2 Bedroom	Average Rent PSF	$3.77	$4.16	-	$3.08	$3.87	$3.76	$3.24	$3.25	$2.97	$3.37



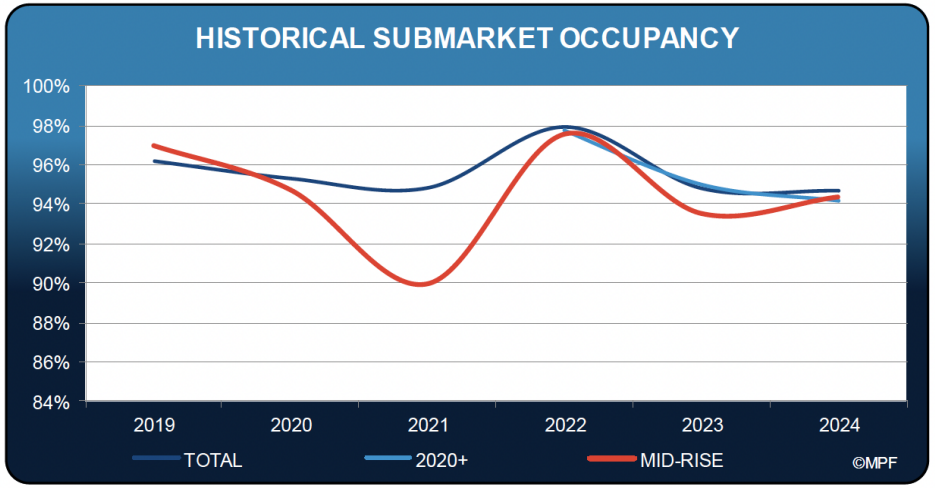
Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Nhu cầu tăng cao, duy trì tỷ lệ căn hộ trống ở mức thấp

Tiểu thị trường West Palm Beach luôn cho thấy tỷ lệ cư trú cao, với **tổng số trung bình khoảng 94-98%** trong những năm qua

OCCUPANCY ANALYSIS							WEST PALM BEACH SUBMARKET			
	BY VINTAGE							BY STYLE		
PERIOD	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	PRE-1970s	LOW-RISE	MID-RISE	HIGH-RISE
2019	n.a.	94.3%	97.6%	96.1%	96.6%	100.0%	100.0%	96.5%	97.0%	93.7%
2020	n.a.	93.2%	98.0%	94.7%	95.6%	99.5%	95.7%	95.6%	94.7%	94.6%
2021	n.a.	91.1%	95.8%	96.3%	96.6%	99.0%	97.0%	95.9%	89.9%	94.9%
2022	97.8%	97.5%	97.8%	97.3%	98.6%	98.4%	99.5%	98.4%	97.5%	96.8%
2023	95.0%	94.5%	94.8%	93.7%	95.6%	n.a.	94.5%	95.1%	93.5%	94.9%
2024	94.2%	94.9%	94.8%	92.0%	95.3%	n.a.	96.8%	95.1%	94.3%	94.0%
2023 Q2	93.2%	95.1%	94.0%	94.2%	94.7%	n.a.	95.9%	94.9%	93.6%	93.3%
2023 Q3	92.8%	93.0%	94.2%	94.3%	95.4%	n.a.	93.6%	94.7%	92.2%	93.7%
2023 Q4	92.0%	93.2%	94.5%	91.3%	94.5%	n.a.	93.6%	94.5%	91.6%	92.8%
2024 Q1	**94.2%**	**94.9%**	**94.8%**	**92.0%**	**95.3%**	**n.a.**	**96.8%**	**95.1%**	**94.3%**	**94.0%**

Source: MPF Research®



Tiểu thị trường West Palm Beach đã có **nhu cầu mạnh mẽ** do tăng trưởng việc làm và nhu cầu nhà ở bị dồn nén sau cuộc suy thoái.

Các dự án xây dựng mới được đón nhận nồng nhiệt, duy trì **tỷ lệ chỗ trống thấp.**

Việc thắt chặt thị trường tín dụng có thể làm giảm số lượng căn hộ mới được giao trong tương lai, có khả năng hạn chế tăng trưởng nguồn cung trong khu vực

Phân khúc thị trường được hưởng lợi từ **các yếu tố cơ bản tích cực**, bao gồm tạo việc làm, tăng trưởng dân số và hình thành hộ gia đình, đảm bảo nhu cầu bền vững đối với nhà ở nhiều hộ gia đình

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Bất Động Sản Cho Thuê,
Sự Lựa Chọn Thông Minh Trong ĐẦU TƯ AN TOÀN

Thị trường căn hộ cho thuê, nhờ sự ổn định về tài chính, nhu cầu thị trường ngày càng tăng, lợi nhuận đáng tin cậy và sự ưa chuộng của các tổ chức đầu tư, đã trở thành một trong những lĩnh vực đầu tư bất động sản an toàn và phổ biến nhất tại Hoa Kỳ.

Britain's L&G bets on US real estate as recovery hopes grow

By **Reuters**

October 25, 2024 7:07 AM GMT+8 · Updated 2 months ago

The logo of Legal & General insurance company is seen at their office in central London March 17, 2008. REUTERS/Alessia Pierdomenico (BRITAIN)/File Photo Purchase Licensing Rights

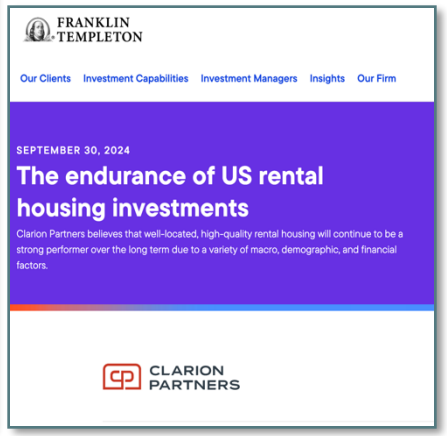
LONDON, Oct 25 (Reuters) - British money manager Legal & General (LGEN.L) has committed up to $200 million of investment into U.S. rental housing, as a growing number of investors bet the country's battered real estate market could be poised to recover.

THE WALL STREET JOURNAL.

REAL ESTATE

Wall Street Is Betting Billions on Rental Homes as Ownership Slips Out of Reach

Build-to-rent homes offer upscale amenities and desirable locations



FRANKLIN TEMPLETON

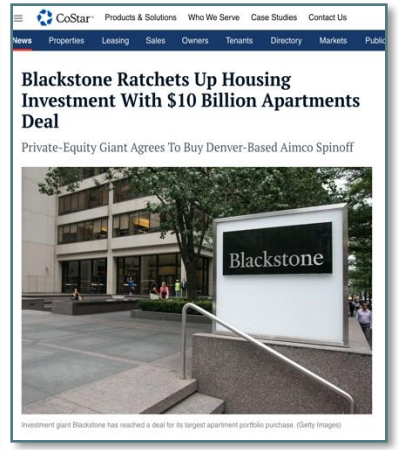
Our Clients | Investment Capabilities | Investment Managers | Insights | Our Firm

SEPTEMBER 30, 2024

The endurance of US rental housing investments

Clarion Partners believes that well-located, high-quality rental housing will continue to be a strong performer over the long term due to a variety of macro, demographic, and financial factors.

CLARION PARTNERS



CoStar Products & Solutions | Who We Serve | Case Studies | Contact Us

News | Properties | Leasing | Sales | Owners | Tenants | Directory | Markets

Blackstone Ratchets Up Housing Investment With $10 Billion Apartments Deal

Private-Equity Giant Agrees To Buy Denver-Based Aimco Spinoff

Blackstone

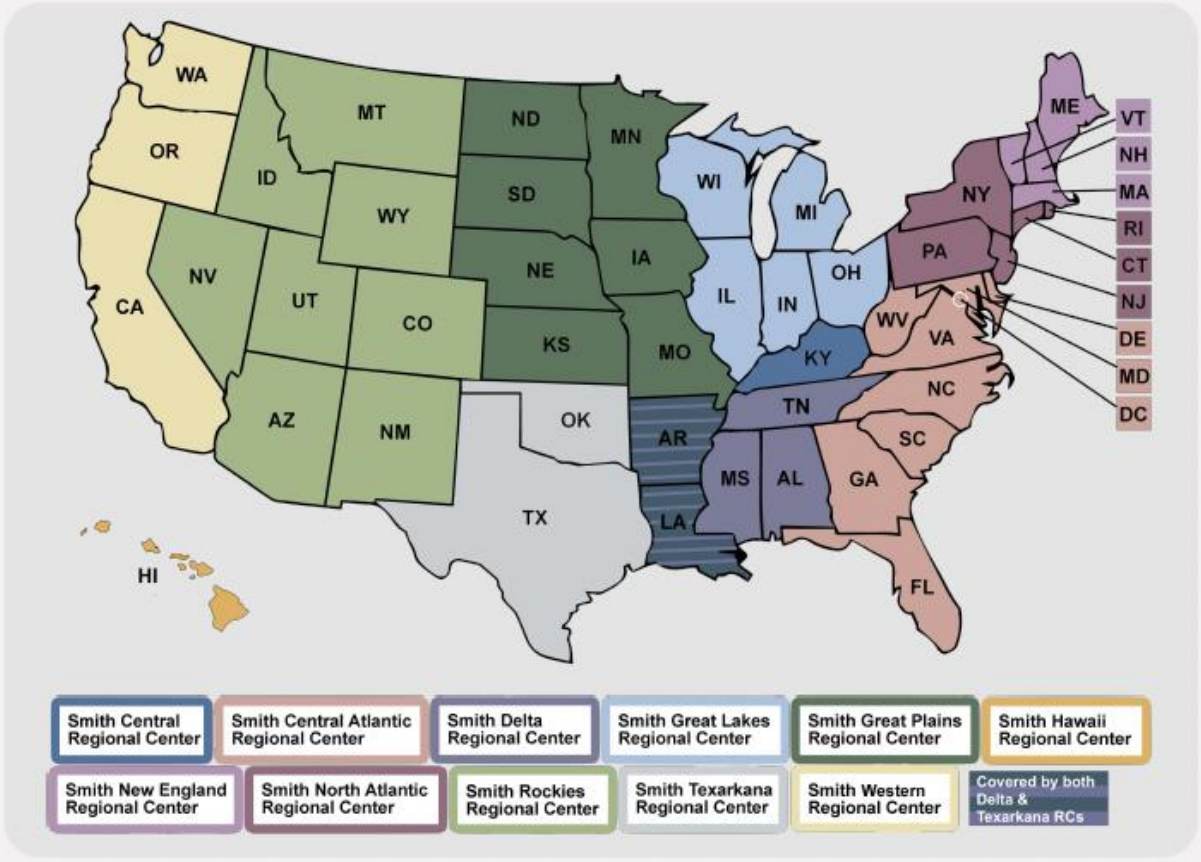
Blackstone Real Estate Income Trust to Acquire Home Partners of America

June 22, 2021

New York – Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. ("BREIT") announced today that it has entered into a definitive agreement to acquire Home Partners of America ("HPA"), valuing the company at $6.0 billion. HPA's unique, resident-led business model expands housing access and choice, while providing a clear path to homeownership to individuals and families across the United States. BREIT's investment in HPA will be supported by its perpetual capital, enabling a truly long-term approach to the management of the properties. Furthermore, Blackstone's substantial experience with rental residential properties and commitment to

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

KINH NGHIỆM TRUNG TÂM VÙNG



EB-5 COAST TO COAST

Leading Regional Center operator **nationwide**

Sponsored projects collectively looking to raise **$1BN+ EB-5 capital**

Được thành lập vào năm 2012, EB5 Coast to Coast là đơn vị điều hành **Trung tâm vùng EB-5 hàng đầu với mạng lưới trải dài trên 49 tiểu bang.**

Có trụ sở chính tại Seattle và hoạt động trên toàn cầu.

Tỉ lệ I-526 thành công: 100%

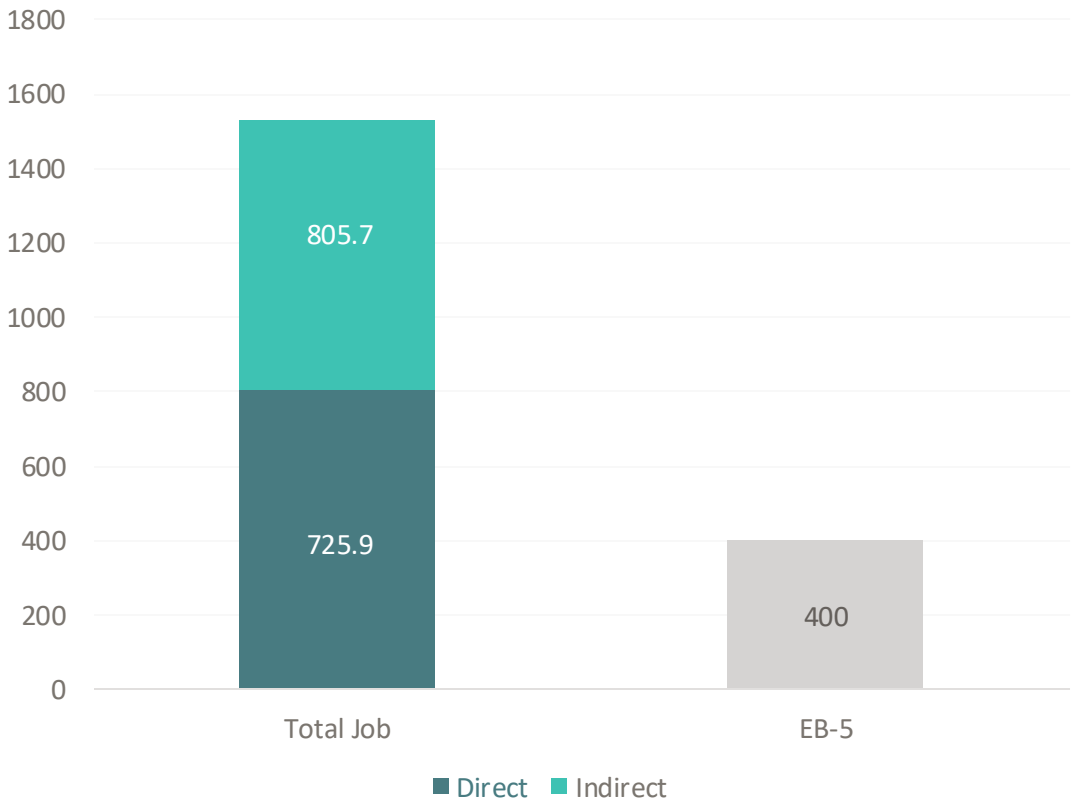
Tỉ lệ I-829 thành công: 100%

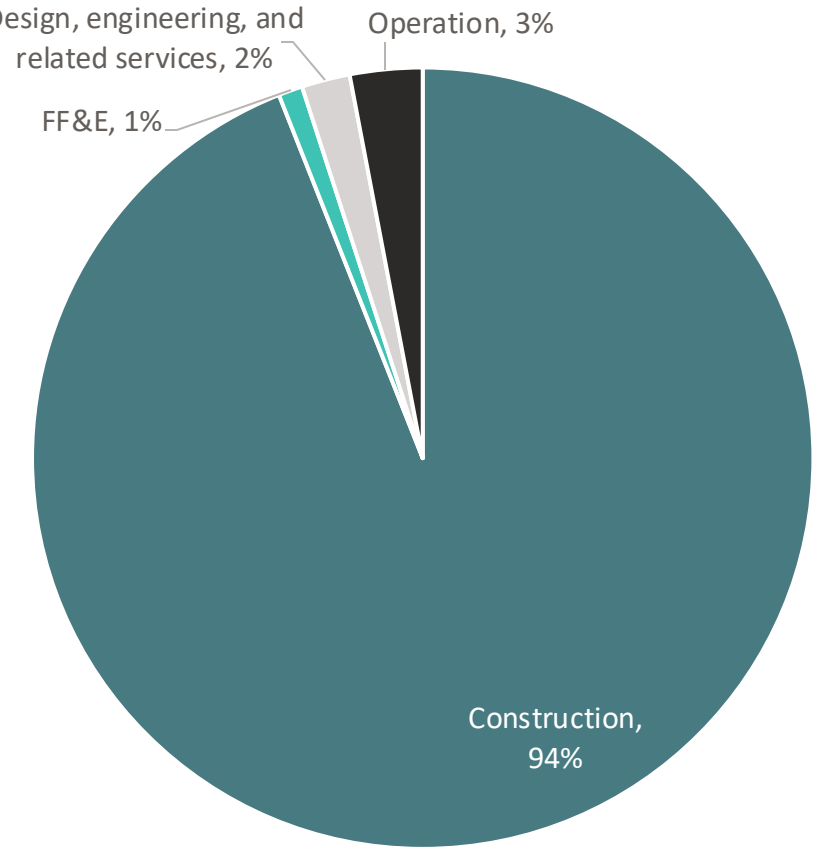
Tỉ lệ hoàn vốn: 100%

Copyright © 2024 Eterna International. All rights reserved

TỔNG SỐ VIỆC LÀM

Tổng số việc làm được tạo ra là **1.531,6, gấp 3,8 lần số việc làm cần thiết mà Sở Di Trú Mỹ yêu cầu** để đủ điều kiện tham gia chương trình EB-5, **94%** là việc làm liên quan đến xây dựng





Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Ưu Điểm và Lợi Thế

1

VỊ TRÍ TRUNG TÂM ĐẮC ĐỊA

Dự án chỉ cách trung tâm thương mại và các địa danh chính 5 phút lái xe, tọa lạc tại vị trí thuận tiện gần ga tàu cao tốc West Palm Beach và cách các khu vực xung quanh quan trọng như Fort Lauderdale và Miami từ 30 đến 60 phút.

2

BỀ DÀY KINH NGHIỆM CỦA ĐƠN VỊ PHÁT TRIỂN

Dự án được phát triển bởi Beachwold Residential và Immocorp Capital - **hai công ty nổi tiếng quy mô quốc tế với bề dày kinh nghiệm và thành tích đặc biệt trong việc phát triển những dự án phức hợp cao cấp.**

3

TIẾN ĐỘ HOÀN THÀNH DỰ ÁN NHANH ĐÁNG KỂ

Dự án đã được cấp giấy phép xây dựng phần móng và hoàn tất việc phá dỡ từ tháng 2/2024, đảm bảo công tác xây dựng được thực hiện theo đúng tiến độ (kế hoạch hoàn thành vào 6/2026).

.

4

NỀN TẢNG KINH TẾ VỮNG CHẮC

Dự án được hưởng lợi từ **tốc độ tăng trưởng dân số và thu nhập nhanh chóng của Quận Palm Beach**, thị trường việc làm đa dạng và môi trường thuế thuận lợi thu hút các chuyên gia và gia đình, trong đó thế hệ Millennials chiếm 20,8% dân số.

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

Ưu Điểm và Lợi Thế

5

TỶ LỆ VAY TRÊN CHI PHÍ CÂN BẰNG (LTC)

Các Đơn vị phát triển áp dụng **chiến lược tài chính đảm bảo tỷ lệ cho vay trên chi phí cân bằng**, mang lại sự an toàn hơn cho các Nhà đầu tư.

6

VIỆC LÀM ỔN ĐỊNH VÀ AN TOÀN CHO THẺ XANH

Tổng số việc làm sẽ tạo ra **cao gấp 3,8 lần yêu cầu việc làm của chương trình EB-5, với 95% việc làm đến từ ngành xây dựng**, đảm bảo Nhà đầu tư nhận được thẻ xanh cho gia đình.

7

THỊ TRƯỜNG THUẬN LỢI

Điều kiện phát triển trong khu vực cho thấy nhu cầu ổn định đối với nhà ở cao cấp, được hỗ trợ bởi sự phát triển của ngành công nghệ và các lợi thế về thuế, đảm bảo giá trị bất động sản tăng trưởng lâu dài và các lựa chọn thoái vốn đáng tin cậy.

8

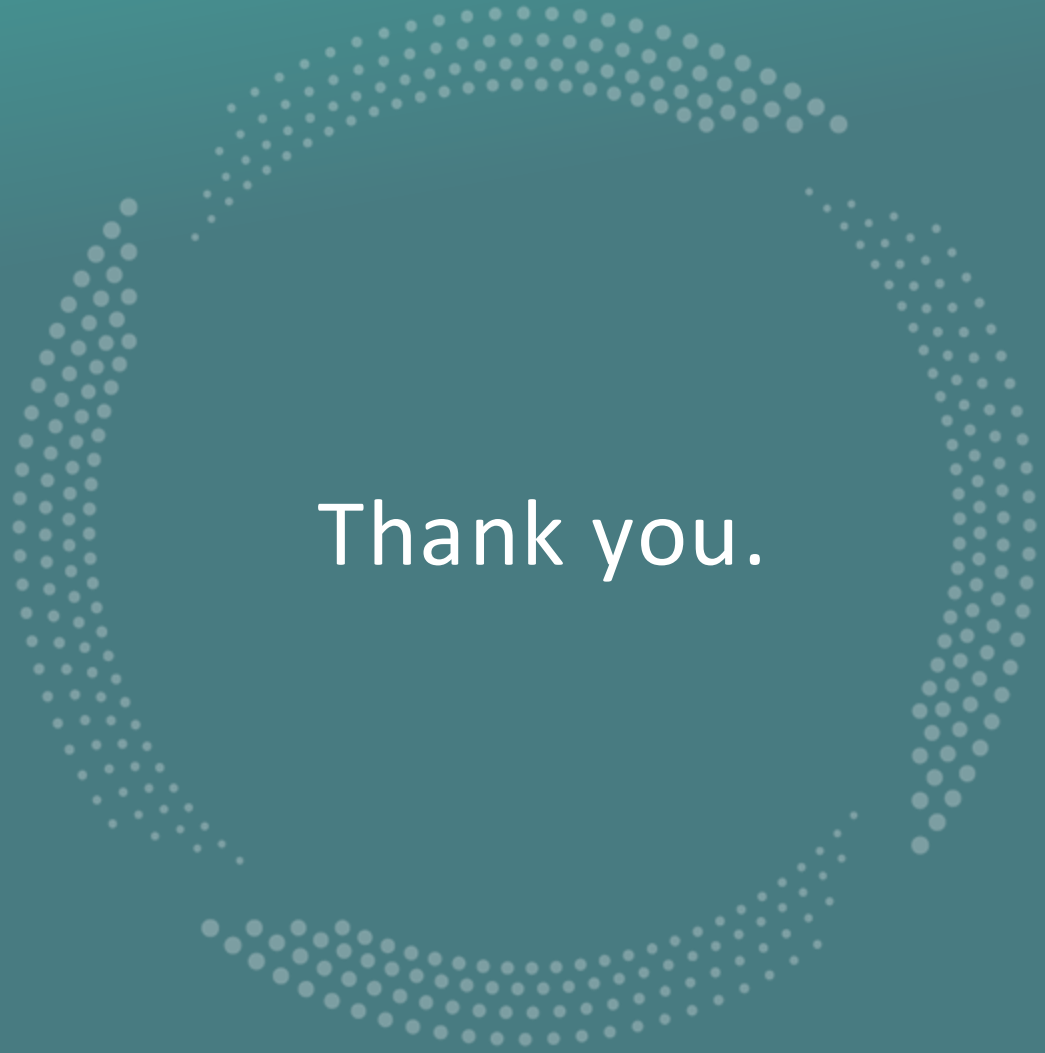
ĐIỀU KHOẢN HOÀN VỐN NHANH CHÓNG MINH BẠCH.

Điều khoản **hoàn vốn vô cùng lợi thế cho Nhà đầu tư khi khoản đầu tư có thể hoàn trả chỉ trong vòng 3 năm**.

Copyright © 2024 EIM. All rights reserved

EB5IM

Member of Eterna International



Thank you.