

WAN BRIDGE

达拉斯布鲁克林项目 2017年第二季度季报

旅视
万杨
WAN BRIDGE



VIP LINE
< 010 > 6535 0225

地址：北京市朝阳区建国门外大街国贸三期B座27层
本宣传材料仅为要约邀请，所涉图文、活动配置、收费标准、租金回报等内容仅根据现有资料所编制和预测，仅供参考，不构成任何承诺

2017年7月

BROOKLYN VILLAGE

DALLAS

目 录

• 1.美国经济展望.....	2
• 2.达拉斯房地产市场动态.....	4
• 3.项目整体开发情况说明.....	6
• 4.未来计划.....	7
• 5.项目图集.....	9
•	
•	

尊敬的WAN BRIDGE家人:

非常感谢各位对WAN BRIDGE集团的支持和关注, 在今年的6月1日和7月1日, 我们给第一批投资人派发了租金收益分配, 我们达拉斯布鲁克林项目的租赁办公室也于6月中旬盛大开放, 首批建成的房子基本全部出租。我们在北京新的办公地点位于国贸三期B座2705室, 将于7月中旬盛大开放, 届时欢迎诸位莅临品鉴。



美国经济展望

美国经济平均每月增加18万个工作岗位, 失业率从4.7%下降到目前的4.4%。失业率下降伴随着劳动力的上升, 使更多的人口得到经济复苏的好处。名义工资也在增长, 今年上半年的涨幅约为2.5%, 远远好于去年的表现。美联储指出, 达拉斯在5月底的就业人数突飞猛进, 这一转变导致达拉斯联储将原来的就业增长预测从2.4%调增为2.6%。矿业和采伐业增加了6600个就业机会, 导致所有行业的整体增长。石油行业在泡沫后开始反弹, 虽然石油价格依然疲弱, 但近期石油行业近期招聘人数激增, 也说明石油行业已经对低迷的油价适应, 行业仍然在稳定发展。

对就业市场的信心导致美国消费者借款增加, 美国消费信贷总额(不包括抵押贷款)占GDP的百分比达到20%, 创历史新高。由于利率低, 债务水平还不至于令人担忧。按照过去五年的平均水平, 衡量租金, 汽车租赁付款和各种循环贷款的债务覆盖率的财务义务比率稳定在15.5%左右, 远低于金融危机前的18%的债务覆盖率。一季度, 美国国内生产总值增长率为1.4%, 我们预计下半年会加速增长, 2017年GDP增长将达到2-2.5%。

另外, 作为对美国经济信心的风向标, 美联储今年已经加息两次至1.00-1.25%的水平。我们预计下半年至少还有一次0.25%的加息。更重要的是, 美联储几乎准备开始出售在量化宽松期间积累的国库券和抵押贷款。充分就业, 美联储已经不再需要将这些证券存入资产负债表。由于大量债券出售, 美联储可能会让短期债券利率下跌, 我们在一开始不会看到10年到30年的国库券有很大的波动, 美国的通胀率一直稳定得保持在低位, 核心通胀率徘徊在2%左右。通货膨胀近期飙升的几率很小, 但随着工资上涨的压力开始反映在消费者价格中, 2018年及以后将会增加。我们预计房屋贷款利率在今年年末将会维持在4%-5%之间。在2020年末, 我们预计10年国债券的利率

在3%–4%之间。

在全球范围内，我们预计加拿大，英国和欧洲央行将在下半年开始收紧。这可能是通过利率变化或债券市场购买减少来实现的。与2016年第二季度相比，德国10年国债不再是负利率，现在已经达到0.55%，创18个月以来的最高点。

在中国，央行正在加紧应对人民币兑美元的贬值压力。上半年，中国央行通过外汇储备获得了暂缓贬值的压力，人民币兑美元上涨了2%。而后由于朝鲜问题，总统特朗普指出中国不是汇率操纵国，又间接帮助中国缓解了人民币兑美元的贬值压力。然而，由于美国经济的持续增长和进入加息周期，我们预计人民币兑美元仍会贬值，到今年年底美元兑人民币将超过1美元兑7人民币。

达拉斯房地产市场动态

一年前的季报，我们例举了Sue Rampy的故事。她和她的丈夫在达拉斯下了十几个房子的合约，有时比要价高1万美元，但没有买到理想的居所，连续竞标不成功，让她们一家感到十分沮丧，下了很多合约却没有一个新的家。像他们这样的故事在2016年的2季度似乎令人震惊，但现在，一年之后的今天，这类故事在越来越多的人身上发生，已经不是什么新鲜事了。由于2017年2季度的需求依然旺盛，达拉斯的住房价格稳中有升，销售房屋数量也有所增加。截至5月底，25.5万美元及以下的房屋销售量增加了10%。虽然四月份达拉斯房屋的库存增加了5%，但30万美元以下房屋的增多意味着更多的人来对这些房子进行竞标。达拉斯这个春天的房地产市场可以用“价高量少”来形容。

自2012年以来，达拉斯地区房屋价格涨幅一直保持稳定，过去5年累积涨幅超过50%。目前达拉斯的市场不仅年轻人无法买到心仪的房产，连很多本来有大房子，想换小房子的德州本地人买到心仪的房产也有很大的困难。住在达拉斯北部的Lynn Courtney一家夫妻两人到了退休的年龄，把居住多年的大房子卖了，想换一个小一些的房子，但发现小房子的价格也涨了很多，最终她支付了高于要价1万美元的价格买了一户小房子，而这个房子今年的政府评估价是两年前的一倍。

尽管如此，与东西海岸的家庭相比，达拉斯的住房和租金价格仍然是在可承受范围之内的。值得注意的是，由于新居民持续涌入，达拉斯依然是美国人口增长最快的城市之一。我们预计随着需求的不断攀升，家庭价值将稳步攀升。总体而言，2017二季度数据显示房价在全面复苏，虽然美国的名义房价已经超过了2006年的高点，但调整通货膨胀后，实际房屋价格仍比峰值低了14%。我们预计达拉斯房屋价格将由于供应短缺而持续上涨。根据全国房地产经纪人协会最新的报告，5月份库存量同比下降了8.4%。库存不足继续导致美国房价上涨，涨幅几乎是通货膨胀率和工资涨幅的3倍。现在，美国房屋价格在金融危机后的涨

幅大约是6%每年。虽然大家觉得美国的房屋又开始产生泡沫,但如果库存不足,价格会继续上涨。

为了弥补房屋短缺和价格上涨压力,美国需要更多的房屋。09年之后,由于金融危机的影响,有100多万工人离开了不动产行业,导致整个行业的劳动力人口下降,直接带来的影响就是建筑工人短缺,开发商缺乏银行融资建造新房,新房的增长量在达拉斯只有3%每年,约3万间房屋的建设量,但目前达拉斯每年的人口流入超过15万人,所以购买一户可负担的房屋对于家庭来说是非常困难的。目前在达拉斯,20万以下的新房几乎已经找不到了,原因在于土地的价格在攀升,劳动力和材料的成本在上涨。新开发项目所需政府的审批时间也从2010年的6个月增长到现在的18-24个月。这些问题,一夜之间都不能得到解决。

项目整体开发进展情况说明

2017年第二季度开发进展汇报: 我们目前已经建成了20户房子,由于天气的原因,工期有所延长,目前正在建的房子有35户,其中有约15户已经接近或达到交房的标准,还有20户预计于8月底建成。建成的房屋中已经有18户入住,已经出租还未入住的户数有5户,还有25人在等待名单中等待下一批房子建成后入住。项目的整体出租情况超出我们预期的出租速度,目前看来我们可以达到建成即出租。

2017年第三季度开发目标和重点: 下一个季度,我们将加快房屋的建设速度来确保在第三季度结束前能建成80户房屋,降低因为天气原因而带来的工期延长的影响。



未来发展计划

房地产周期分为四个阶段：恢复、扩张、超供应和衰退。现在，我们正处于扩张阶段的初期。回顾上一次房地产市场快速增长的时间周期，我们发现互联网泡沫引发的经济衰退导致美联储在2002年将利率下调至接近零点，从而导致房地产泡沫。2005年初，由于大量建筑商建造了过多的房子，房屋供应过剩。但是在全国大多数地区，房屋的价格在18-24个月之后才创了历史新高。因此，开发商和建筑商赚取最多利润的时间是在2007年初，在房屋供给高峰之后的两年。

考虑到这一点，我们将会抓住美国房产周期性的规律，继续在德州进行扩张，目前我们已经在休斯顿和达拉斯地区拿下4片土地，目前可供开发的土地储备达到800间以上。

恳请您继续关注我们下个季度的更新报告。与此同时，如果您有任何问题、意见或者疑虑，请联系我们的置业顾问或关注微信公众号：旅视万杨集团。我们期待与您进一步交流！

2017年7月12日



项目图集



在建房屋



在建房屋

项目图集



样板间开放



样板间开放

项目图集



已建成房屋



已建成房屋



项目图集



已建成房屋



已建成房屋



项目图集



已建成房屋



典型租户



项目图集



A户型



B户型



项目图集



C户型



D户型



项目图集



E户型



IMPORTANT NOTICE

This document is distributed solely for information purposes on a confidential basis by AMG BT INVESTMENT FUND LP. to the person(s) named on the document. The document contains proprietary information and should not be distributed, reproduced, transmitted, disseminated or otherwise used in whole or in part by such person(s) without the prior written consent of Bridge Tower Partners, LLC. The document does not constitute an offer to sell or provide, or a solicitation of an offer to buy or provide, interests in any pooled investment vehicle managed or advised by Bridge Tower, any investment advisory services, or any other securities. The document contains information that we believe to be accurate; however, no representation or warranty is made, whether express or implied, regarding the accuracy or completeness of such information.

This document is a summary and does not contain all the information necessary to evaluate any transaction or investment and the recipient(s) should not rely on the contents of this document for those purposes. Any investment decision should be based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any confidential offering memorandum or prospectus. To the extent that statements made in this document summarize provisions of the Confidential Offering Memorandum ("COM") or governing documents for a Fund (collectively, the "Fund Documents"), they are qualified in their entirety by the terms of such Fund Documents. In the event that information included herein is inconsistent or contrary to descriptions in or terms of the Fund Documents, the Fund Documents will control. The information set forth herein is current only as of the date set forth on the cover page. An investment in any security, including the securities described herein, involves a high degree of risk (including the risk of loss of any capital invested). Past performance is not indicative of future performance. Any investor who subscribes, or proposes to subscribe, for an investment in a Fund must: 1) Be able to bear the risks involved and 2) must meet the Fund's suitability requirements. Investments in a Fund may not be suitable for certain investors. There is no assurance that the investment objective discussed herein will be achieved and investment results may vary substantially on a monthly, quarterly, annual or other periodic basis.





This document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," "think," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties. Such risks and uncertainties include, but are not limited to, loss of capital, limited liquidity and lack of investment history. Additional information regarding these and other risk factors are available in the Fund COM. Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

Information provided herein, including without limitation, the investment strategy, process and parameters may be changed, modified, terminated or supplemented at any time without notice. Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.