

北美房产投资集团

商业地产周刊

Real estate debt fund

房地产债权基金

 **NAREIG**
INTERNATIONAL REALTY

华人海外投资平台

No.71

11.09.2017



产融结合： 房地产债权基金正当道

什么是房地产债权基金？

其实简单来讲，就是房地产公司为了投资一个或多个项目而使用的融资手段：投资者在约定期限内获得固定或浮动的利息，但不拥有项目的所有权或公司股份。从运作方式来讲，基金可分为开放式 (Open-end Funds) 和封闭式 (Closed-end Funds) 两种。

类似银行的活期和定期存款，封闭式基金有固定的续存期，其规模在发行之初就已确定，投资者不能在截止日之后进行申购或赎回，只能在二级市场交易。但正是由于这种构架的“不灵活”，封闭式基金才不会像开放式基金那样追求短期利益，而是着眼于长线投资，如：大型房地产开发项目。

是否值得投资？

回答这个问题要从两点考虑：首先，同样是融资手段，与股权投资相比，债权投资具有时间短、风险低、收益稳定的优势（见下表）。

其次，由于基金的投资标的为房地产开发项目，其“硬”资产的固有属性、可开发土地的稀缺性、未来地产的增值、以及租金涨幅都使房地产债权项目更有吸引力。

债权 VS 股权投资对比

	债权投资	股权投资
收益模式	定期获得利息，到期收回本金。	按股权比例获得地产所有权及收益。
投资周期	较短，1-2年。	较长，2-4年。
风险	较低	较高
预期收益	年化收益 7-10%。	年化收益 15-25%。
潜在风险	项目发起者无法偿还本金和利息。	项目亏损。

如何挑选基金？

在选择房地产债权基金时，投资者应该关注以下几点：项目方实力、项目自身特色和潜力（是否具备升值和现金流实力）、搭建基金的机构和托管银行、当地房地产市场走势，以及区域宏观经济形势。



精选项目

房地产债权基金构架

一般来讲，“有限合伙制”是房地产债权基金常见的一种组织形态。(见下图)

- 普通合伙人 (General Partner, 简称 GP) 负责设立和管理基金，并拥有最终话语权。由于没有人会愿意挑起 GP 承担的无限法律责任，该角色一般由有限责任公司 (LLC) 扮演，以保护参与者的个人利益。

GP 拥有基金的全部所有权，通常向投资人收取 1-3% 不等的管理费。

- 所有基金投资者皆为有限合伙人 (Limited Partner, 简称 LP)。由于不涉及基金的管理和操作，投资者只为所投资金额承担有限责任。

- 由于是“有限合伙”，基金收益无需在公司层面缴税，而是下放至投资者，再以个人名义报税。



大西雅图 | 柯克兰市
 医疗中心办公楼，100%出租，位于医疗区，紧邻知名医院
1250 万美元



大西雅图 | 西雅图市
 Auto Zone汽配，剩余11.9年NN租约，年收入10万美元，租户认可度高
222.2 万美元



洛杉矶市 | 北好莱坞
 Jack in the Box快餐，剩余4.25年NNN租约，年收入7.1万美元，人流量大
210 万美元



洛杉矶市 | 好莱坞
 商住两用开发用地，地段优越，紧邻世纪城及比佛利山庄
详情请联系

精选项目



纽约市
3单元出租公寓，2单元商业，年收入18万美元，管理成本低，收入潜力大
450 万美元



纽约市 | Bayside区
2单位出租公寓，商业密集，交通便利
149.5 万美元



圣何塞
6单元出租公寓，年收入7.4万美元，临近医疗和购物中心
190 万美元



旧金山东部Antioch市
Arco加油站和AMPM便利店，全新15年租约，年收入12.7万美元，车流量大
316.3 万美元



北美房产投资集团商业房地产部

北美房产投资集团成立于2012年，总部位于西雅图，在北京、上海、旧金山、洛杉矶、纽约、波士顿、夏威夷均设有分部，涉足住宅和商业地产各个领域，足迹遍布全美各大主要城市。

我们的商业地产团队在NNN/NN地产、写字楼、酒店、农场、酒庄、土地开发均有实战经验。不仅能投资咨询上和交易上提供服务，还能在金融、税务、法律、教育、医疗和建筑设计方面提供专业支持。

此外，集团在美国成立的房地产开发团队和物业管理公司更是为客户实现了从买地、建楼到出租、管理，一站式的服务整合。

北美房产集团编著 | 全球第一本详细介绍美国商业地产的中文读物



网站 www.nareigus.com
www.beimeigoufang.com
西雅图总部 425-628-0186
北美热线 855-445-8675
中国热线 400-668-9628
邮箱 commercial@nareigus.com



华人海外投资平台