

Form 8D: Operating Pro Forma

Project Name: Martin Way Apartments

Pro Forma Date 5.3.2019

REVENUES

		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
Residential Income	Escalator															
	2.5%	\$ 172,392	\$ 176,702	\$ 181,119	\$ 185,647	\$ 190,289	\$ 195,046	\$ 199,922	\$ 204,920	\$ 210,043	\$ 215,294	\$ 220,676	\$ 226,193	\$ 231,848	\$ 237,644	\$ 243,585
	2.5%	\$ 311,532	\$ 319,320	\$ 327,303	\$ 335,486	\$ 343,873	\$ 352,470	\$ 361,282	\$ 370,314	\$ 379,571	\$ 389,061	\$ 398,787	\$ 408,757	\$ 418,976	\$ 429,450	\$ 440,187
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Other Sources:																
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Residential Income	=	\$ 483,924	\$ 496,022	\$ 508,423	\$ 521,133	\$ 534,162	\$ 547,516	\$ 561,203	\$ 575,234	\$ 589,614	\$ 604,355	\$ 619,464	\$ 634,950	\$ 650,824	\$ 667,095	\$ 683,772
Total Non-Residential Income		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PROJECT INCOME	=	\$ 483,924	\$ 496,022	\$ 508,423	\$ 521,133	\$ 534,162	\$ 547,516	\$ 561,203	\$ 575,234	\$ 589,614	\$ 604,355	\$ 619,464	\$ 634,950	\$ 650,824	\$ 667,095	\$ 683,772
Less Annual Residential Vacancy																
	5.0%	\$ (24,196)	\$ (24,801)	\$ (25,421)	\$ (26,057)	\$ (26,708)	\$ (27,376)	\$ (28,060)	\$ (28,762)	\$ (29,481)	\$ (30,218)	\$ (30,973)	\$ (31,748)	\$ (32,541)	\$ (33,355)	\$ (34,189)
Less Annual Non-Residential Vacancy		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
EFFECTIVE GROSS INCOME (EGI)	=	\$ 459,728	\$ 471,221	\$ 483,002	\$ 495,077	\$ 507,453	\$ 520,140	\$ 533,143	\$ 546,472	\$ 560,134	\$ 574,137	\$ 588,490	\$ 603,203	\$ 618,283	\$ 633,740	\$ 649,583
Total Annual Service Funding																

EXPENSES (enter on Page 2)

NET OPERATING INCOME	=	\$ 2,747	\$ 2,075	\$ 2,278	\$ 2,349	\$ 2,284	\$ 2,075	\$ 2,717	\$ 201	\$ 522	\$ 672	\$ 642	\$ 426	\$ 514	\$ 398	\$ 570
((EGI+Services Funding) - Total Expenses)																

DEBT SERVICE

		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
Hard Debt	Loan Amount															
Lender 1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Lender 2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Non-Residential Lender	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Hard Debt Service		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Debt Coverage Ratio (Hard Debt)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow		\$ 2,747	\$ 2,075	\$ 2,278	\$ 2,349	\$ 2,284	\$ 2,075	\$ 2,717	\$ 201	\$ 522	\$ 672	\$ 642	\$ 426	\$ 514	\$ 398	\$ 570
Soft Debt	Loan Amount															
Lender 4	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Lender 5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Lender 6	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Non-Residential Lender	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Soft Debt Service		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Overall Debt Coverage Ratio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overall Cash Flow		\$ 2,747	\$ 2,075	\$ 2,278	\$ 2,349	\$ 2,284	\$ 2,075	\$ 2,717	\$ 201	\$ 522	\$ 672	\$ 642	\$ 426	\$ 514	\$ 398	\$ 570

Form 8D: Operating Pro Forma (Page 2)

Project Name: Martin Way Apartments

Pro Forma Date 5.3.2019

Operating Expenses-		Expenses Per Unit (Y1)	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
Management - On-site	Escalator																
	3.0%	\$ 2,045.17	\$ 122,710	\$ 126,391	\$ 130,183	\$ 134,089	\$ 138,111	\$ 142,255	\$ 146,522	\$ 150,918	\$ 155,445	\$ 160,109	\$ 164,912	\$ 169,859	\$ 174,955	\$ 180,204	\$ 185,610
	8% of EGI	\$ 612.97	\$ 36,778	\$ 37,698	\$ 38,640	\$ 39,606	\$ 40,596	\$ 41,611	\$ 42,651	\$ 43,718	\$ 44,811	\$ 45,931	\$ 47,079	\$ 48,256	\$ 49,463	\$ 50,699	\$ 51,967
	3.0%	\$ 156.25	\$ 7,500	\$ 7,725	\$ 7,957	\$ 8,195	\$ 8,441	\$ 8,695	\$ 8,955	\$ 9,224	\$ 9,501	\$ 9,786	\$ 10,079	\$ 10,382	\$ 10,693	\$ 11,014	\$ 11,344
	3.0%	\$ 41.67	\$ 2,000	\$ 2,060	\$ 2,122	\$ 2,185	\$ 2,251	\$ 2,319	\$ 2,388	\$ 2,460	\$ 2,534	\$ 2,610	\$ 2,688	\$ 2,768	\$ 2,852	\$ 2,937	\$ 3,025
	3.0%	\$ 364.58	\$ 17,500	\$ 18,025	\$ 18,566	\$ 19,123	\$ 19,696	\$ 20,287	\$ 20,896	\$ 21,523	\$ 22,168	\$ 22,834	\$ 23,519	\$ 24,224	\$ 24,951	\$ 25,699	\$ 26,470
	3.0%	\$ 83.33	\$ 4,000	\$ 4,120	\$ 4,244	\$ 4,371	\$ 4,502	\$ 4,637	\$ 4,776	\$ 4,919	\$ 5,067	\$ 5,219	\$ 5,376	\$ 5,537	\$ 5,703	\$ 5,874	\$ 6,050
	3.0%	\$ 10.42	\$ 500	\$ 515	\$ 530	\$ 546	\$ 563	\$ 580	\$ 597	\$ 615	\$ 633	\$ 652	\$ 672	\$ 692	\$ 713	\$ 734	\$ 756
	3.0%	\$ 104.17	\$ 5,000	\$ 5,150	\$ 5,305	\$ 5,464	\$ 5,628	\$ 5,796	\$ 5,970	\$ 6,149	\$ 6,334	\$ 6,524	\$ 6,720	\$ 6,921	\$ 7,129	\$ 7,343	\$ 7,563
	3.0%	\$ 229.17	\$ 11,000	\$ 11,330	\$ 11,670	\$ 12,020	\$ 12,381	\$ 12,752	\$ 13,135	\$ 13,529	\$ 13,934	\$ 14,353	\$ 14,783	\$ 15,227	\$ 15,683	\$ 16,154	\$ 16,638
	3.0%	\$ 229.17	\$ 11,000	\$ 11,330	\$ 11,670	\$ 12,020	\$ 12,381	\$ 12,752	\$ 13,135	\$ 13,529	\$ 13,934	\$ 14,353	\$ 14,783	\$ 15,227	\$ 15,683	\$ 16,154	\$ 16,638
	3.0%	\$ 166.67	\$ 8,000	\$ 8,240	\$ 8,487	\$ 8,742	\$ 9,004	\$ 9,274	\$ 9,552	\$ 9,839	\$ 10,134	\$ 10,438	\$ 10,751	\$ 11,074	\$ 11,406	\$ 11,748	\$ 12,101
	3.0%	\$ 41.67	\$ 2,000	\$ 2,060	\$ 2,122	\$ 2,185	\$ 2,251	\$ 2,319	\$ 2,388	\$ 2,460	\$ 2,534	\$ 2,610	\$ 2,688	\$ 2,768	\$ 2,852	\$ 2,937	\$ 3,025
	3.0%	\$ 52.08	\$ 2,500	\$ 2,575	\$ 2,652	\$ 2,732	\$ 2,814	\$ 2,898	\$ 2,985	\$ 3,075	\$ 3,167	\$ 3,262	\$ 3,360	\$ 3,461	\$ 3,564	\$ 3,671	\$ 3,781
	3.0%	\$ 187.50	\$ 9,000	\$ 9,270	\$ 9,548	\$ 9,835	\$ 10,130	\$ 10,433	\$ 10,746	\$ 11,069	\$ 11,401	\$ 11,743	\$ 12,095	\$ 12,458	\$ 12,832	\$ 13,217	\$ 13,613
	3.0%	\$ 166.67	\$ 8,000	\$ 8,240	\$ 8,487	\$ 8,742	\$ 9,004	\$ 9,274	\$ 9,552	\$ 9,839	\$ 10,134	\$ 10,438	\$ 10,751	\$ 11,074	\$ 11,406	\$ 11,748	\$ 12,101
	3.0%	\$ 520.83	\$ 25,000	\$ 25,750	\$ 26,523	\$ 27,318	\$ 28,138	\$ 28,982	\$ 29,851	\$ 30,747	\$ 31,669	\$ 32,619	\$ 33,598	\$ 34,606	\$ 35,644	\$ 36,713	\$ 37,815
	3.0%	\$ 104.17	\$ 5,000	\$ 5,150	\$ 5,305	\$ 5,464	\$ 5,628	\$ 5,796	\$ 5,970	\$ 6,149	\$ 6,334	\$ 6,524	\$ 6,720	\$ 6,921	\$ 7,129	\$ 7,343	\$ 7,563
	3.0%	\$ 260.42	\$ 12,500	\$ 12,875	\$ 13,261	\$ 13,659	\$ 14,069	\$ 14,491	\$ 14,926	\$ 15,373	\$ 15,835	\$ 16,310	\$ 16,799	\$ 17,303	\$ 17,822	\$ 18,357	\$ 18,907
	3.0%	\$ 20.83	\$ 1,000	\$ 1,030	\$ 1,061	\$ 1,093	\$ 1,126	\$ 1,159	\$ 1,194	\$ 1,230	\$ 1,267	\$ 1,305	\$ 1,344	\$ 1,384	\$ 1,426	\$ 1,469	\$ 1,513
	3.0%	\$ 145.83	\$ 7,000	\$ 7,210	\$ 7,426	\$ 7,649	\$ 7,879	\$ 8,115	\$ 8,358	\$ 8,609	\$ 8,867	\$ 9,133	\$ 9,407	\$ 9,690	\$ 9,980	\$ 10,280	\$ 10,588
	3.0%	\$ 250.00	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000	\$ 12,000
Total Residential Operating Expenses		\$ 5,166.47	\$ 309,988	\$ 317,744	\$ 324,758	\$ 332,037	\$ 339,590	\$ 347,425	\$ 354,550	\$ 364,973	\$ 375,704	\$ 386,751	\$ 398,124	\$ 409,832	\$ 421,886	\$ 434,295	\$ 447,070
Replacement Reserve																	
	3.5%	\$ 350.00	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000
Operating Reserve-Yr 9-15	3.5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (3,000)	\$ (6,000)	\$ (9,000)	\$ (12,000)	\$ (15,500)	\$ (19,000)	\$ (23,000)
Total Reserves			\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 21,000	\$ 18,000	\$ 15,000	\$ 12,000	\$ 9,000	\$ 5,500	\$ 2,000	\$ (2,000)
Service Expenses																	
	3.5%	\$ 2,099.87	\$ 125,992	\$ 130,402	\$ 134,966	\$ 139,690	\$ 144,579	\$ 149,639	\$ 154,877	\$ 160,298	\$ 165,908	\$ 171,715	\$ 177,725	\$ 183,945	\$ 190,383	\$ 197,047	\$ 203,943
Non-Residential Expenses																	
	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL PROJECT EXPENSES	=		\$ 456,981	\$ 469,146	\$ 480,724	\$ 492,727	\$ 505,170	\$ 518,065	\$ 530,427	\$ 546,271	\$ 559,612	\$ 573,465	\$ 587,848	\$ 602,777	\$ 617,769	\$ 633,341	\$ 649,013
NET OPERATING INCOME (EGI - Total Expenses)	=		\$ 2,747	\$ 2,075	\$ 2,278	\$ 2,349	\$ 2,284	\$ 2,075	\$ 2,717	\$ 201	\$ 522	\$ 672	\$ 642	\$ 426	\$ 514	\$ 398	\$ 570