



Crystal Lake NNN Medical Building 项目



美国·芝加哥

免责声明

■ Investment Disclaimer:

The information provided is for general informational and educational purposes only and should not be construed as investment advice, financial advice, trading advice, or any other type of advice. Before making any investment decisions, investors should carefully assess their financial situation, investment objectives, and risk tolerance.

■ Risk Warning:

Investments involve risk, and there is no guarantee of profit or protection against loss. Past performance does not necessarily indicate future results. Prices of securities and other financial instruments can fluctuate significantly, and investors may lose some or all of their invested capital.

■ No Representation or Warranty:

We do not make any representation, warranty, or guarantee regarding the accuracy, completeness, or reliability of any information provided. Opinions, analyses, and projections expressed herein are based on the current market environment and are subject to change without notice.

■ Professional Advice:

We strongly encourage investors to seek independent advice from licensed financial advisors, investment professionals, or legal experts prior to engaging in any investment activity or implementing any investment strategy.

■ No Liability:

In no event shall we be liable for any direct, indirect, incidental, special, or consequential damages arising out of or in any way connected with the use of this information. By using this information, you agree to this disclaimer and acknowledge that investing involves inherent risks and you alone bear sole responsibility for the evaluation of any investment opportunities and decisions.

The material contained herein is confidential and includes certain anticipated business operations or investment opportunity expectations of CrystalLake Investment Holding LLC (the "Company"). However, neither the Company's management nor its affiliates shall be deemed to have made any express or implied representations or warranties regarding this material whatsoever, including, without limitation, with regards to accuracy and completeness. In fact, the information, summaries, and forward-looking statements contained herein are subject to material adjustment prior to the availability or acceptance of any investment. Interested persons should make their own investigations, projections, and conclusions without reliance upon the material contained herein with regards to future investments opportunities offered by the Company. This information is not intended to be legal, tax, business, or financial advice. Please consult with your applicable professional for such advice.

The Company, through its management, is still considering an offering of securities exempt from registration under the Securities Act of 1933, but has not determined a specific exemption from registration the issuer intends to rely on for the subsequent offer and sale of the securities.

No money or other consideration is being solicited at this time and any information contained herein is subject to modification. Further, if any investment is sent in response to this information, such investments will not be accepted and shall be returned to the funding party.

No offer to buy the securities shall be accepted and no part of the purchase price can be received until the Company determines the exemption under which the offering is intended to be conducted and, where applicable, the filing, disclosure, or qualification requirements of such exemption are met, and any person's indication of interest to invest shall impose no obligation or commitment of any kind.

项目概览

稀缺的投资机会

这是一处已完全稳定、具备持续收益能力的医疗办公物业，位于芝加哥周边的 Crystal Lake 市，建筑面积约为 11,084 平方英尺。该资产目前 **100% 租赁给两家全国性医疗机构**，为投资者提供了一个进入 **抗衰老、以医疗为核心的房地产领域** 的难得机会，地处芝加哥最富裕、交通便捷的郊区市场之一。

具吸引力的回报潜力

本项目专为**追求资本保值与稳定收益的被动型投资者**设计，提供优异的回报预期：

- 预期内部收益率 (IRR) : **16%**
- 权益倍数: **2.0 倍**
- 第一年现金回报率 (Cash-on-Cash) : **8.0%**，且每年递增
- 目标持有期: **4-6 年**
- 税收优惠收益: 有望享受折旧抵税及退出时进行 1031 延税交易的潜力

投资级评级的租户

物业目前**100% 租给两家全国知名、资本实力雄厚的医疗租户**。

两家租户均拥有强大的信用背景，并在高需求医疗板块中不断扩大全国版图。

优越的地理位置

物业位于伊利诺伊州 Crystal Lake，是大芝加哥地区的重点郊区子市场，地理优势显著：

临近多家主要医疗机构，包括 Northwestern Medicine、Advocate Good Shepherd 以及一所 **耗资 1.05 亿美元的新建 Mercy Health 医院**

便利的 Metra 铁路与高速公路交通

方圆 2 英里内家庭年均收入达 **\$113,727**

10 英里范围内人口超过 **32.5 万**

抗经济衰退的行业

医疗行业被广泛认为具有**抗经济衰退能力**，无论宏观经济如何波动，医疗需求始终稳定。

在医疗行业内部，**老年护理与自闭症治疗**是增长速度非常快的两个细分板块。

长期的 NNN 租约

本物业采用长期 **NNN (全额净租) 租约**，为投资者带来被动、可预测的现金流。

租约中包含 **每年 3% 的租金递增条款**，不仅提升收益，同时有效对冲通胀风险。

地理位置概览 – Crystal Lake



地点位于Crystal Lake

- 富有的芝加哥周边卫星城市，以白人为主
- 物业距离Crystal Lake市中心和火车站2分钟车程
- 50分钟的高速火车直达芝加哥市中心

地区家庭收入高（比美国家庭中位数收入高~50%），人口稳定增长（过去5年每年增长0.6%）

	半径 2 英里	半径 5 英里	半径 10 英里
人口	20,879	97,828	327,439
中位数家庭收入	113,727 美元	118,265 美元	112,686 美元
人口年龄中位数	41.4	40.5	41
家庭	7,252	33,025	114,184
商户总数	1,982	4,369	13,529



Mercy Health Hospital (2023年底建成)

健全医疗网络

- 高健康保险覆盖率 - 96.4% 的居民投保
- 强大的医疗保健业务 - Centegra Health, Mercy Health
- 周围环绕着众多Medical Provider, 提供大量的病人推荐网络



Crystal Lake市中心

优质教育资源

- 由拥有 12,000+ 学生的优质学区组成
- 9 所小学, 4 所初中, 3 所高中
- 学校 Niche 评分大部分都在 A 以上



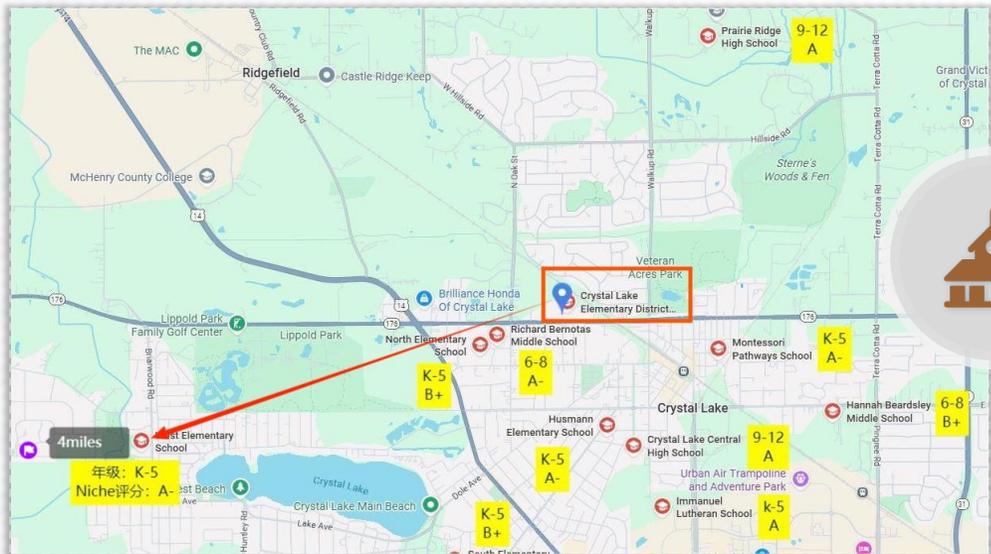
生活质量:

安全、适合家庭的社区, 犯罪率低



营商环境:

积极的公民规划, 亲商环境

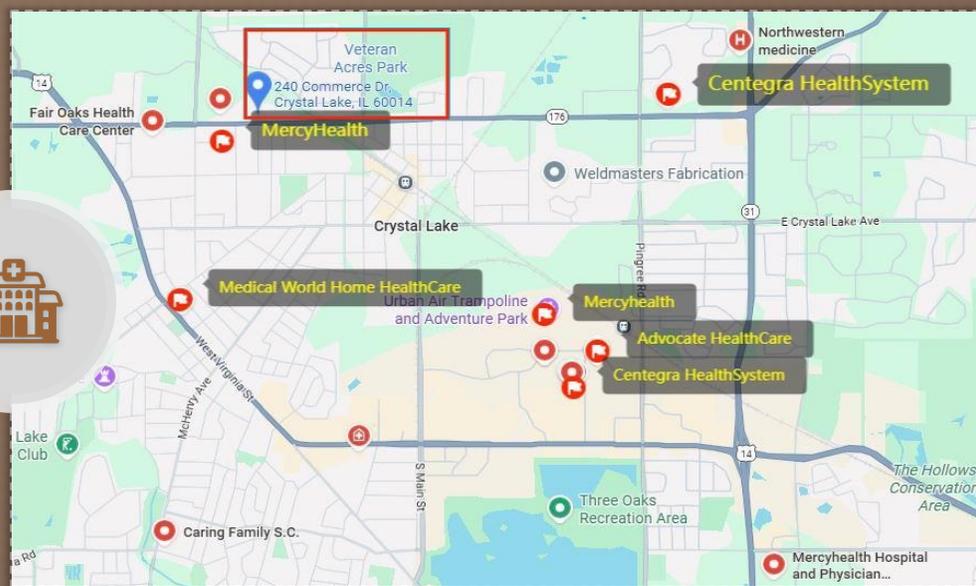


附近的学校 (大学除外)



附近的医疗中心

物业附近围绕大量
高分学校
和医疗机构



物业概览



- **地点:** 240 Commerce Dr, Crystal Lake, IL 60014
- **物业类型:** 医疗办公楼
- **建筑面积:** 11,084 平方英尺
- **土地面积:** 1.03 英亩
- **租户:** Addus Homecare、Action Behavior Centers
- **建造时间:** 1980 (2023年翻新)
- **入住率:** 100%
- **租赁结构:** **NNN租赁** (3年和6年剩余租约, 带优先续约权)
- **停车位:** 58
- **投资概况:** 稳定的医疗保健资产
- **目标购入价格:** \$2,500,000 (目前合同价格 \$2,550,000)
- **购入Cap Rate:** 9.5% (市场同类型物业在**6.5% - 8.5%**)

物业概览

当前租金

Tenant	SF	Pro Rata % GLA	Lease Start/End	Annual Base Rent	Rent/SF	Rent increases	Lease Type	Options
Addus Homecare	3,951 SF	35.65%	11/28/2022 - 02/28/2028	\$63,626	\$16.10	3% Annual Increases	NNN	One (1) Three (3) Year Option
Action Behavior Centers	7,133 SF	64.35%	10/03/2023 - 02/03/2031	\$176,328	\$24.72	3% Annual Increases	NNN	One (1) Five (5) Year Option
Total	11,084 SF			\$239,954				

*年度租金上涨:

两个租户的租金每年会上涨 3%，抗通胀并提高净收入，从而提高最后的售价。



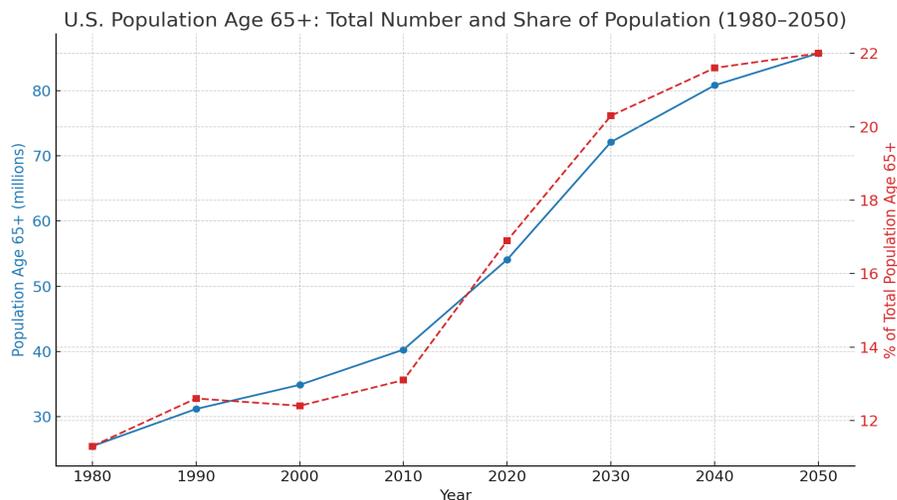
ABC

Addus

医疗保健: 抗衰老的行业

不可或缺且稳定的需求

- 医疗保健服务是**不可或缺**的——无论经济状况如何，人们都有基本医疗需求
- 医疗行业在所有经济周期中的支出都非常稳定



衰退年份	GDP 增长	医疗保健支出增长	医疗保健占 GDP 的比重
1982	-1.8%	+12.5%	占 GDP 的 10.5%
2001	+0.9%	+8.6%	从 13.3% 提升至 13.8%
2009	-2.8%	+4.4%	从 15.9% 上升到 16.2%
2020	-2.2%	+9.7%	从 17.6% 跃升至 19.7%

人口老龄化红利

- 人口老龄化有助于医疗保健支出稳定增长
- 每天有超过 **10,000** 名美国人年满 **65** 岁
- 慢性病和人口老龄化推动了长期需求

细分行业： 家庭护理



概述

- **家庭护理行业**在老年人和失去自我照顾能力的人自己的家中为他们提供一系列健康和支持服务，使他们能够有尊严和独立地在原地养老。服务通常包括**个人护理**（如洗澡、穿衣和梳理）、**医疗援助**（如护理、药物管理和治疗）、**陪伴**、**膳食准备**、**家政服务和交通**。
- 该行业为**具有不同需求的人**提供服务——从手术中恢复的人到患有慢性病或残疾的人。它是**机构护理**（例如疗养院）的重要替代方案，提供了一种更舒适、更具成本效益的解决方案，符合许多老年人随着年龄的增长而留在家中的偏好。

NOVA1ADVISOR

U.S. Home Healthcare Market Size 2023 to 2033 (USD Billion)



Source: www.novaoneadvisor.com

市场增长和预测

2023 年美国家庭医疗保健市场价值 **1439.5 亿美元**，预计到 **2033 年**将达到 **2964.1 亿美元**，2023 年至 2033 年的复合年增长率（CAGR）为 **7.49%**。

租户概述



公司概况

- 家庭护理服务行业龙头企业 (200+ 地点)
- 成立于 1979 年，总部位于德克萨斯州弗里斯科;在 22 个州开展业务
- 在纳斯达克上市 (ADUS)，市值 21 亿

核心服务

- 个人护理：日常生活活动（如洗澡、穿衣、准备饭菜和梳妆打扮）的非医疗帮助
- 家庭保健：在家中提供的医疗服务，包括熟练的护理、物理治疗和其他与健康相关的支持
- 临终关怀：富有同情心的临终关怀，满足患者及其家人的身体、情感和精神需求

过去 5 年每年营业收入增长 10%

- 2023 年收入：10.6 亿美元 (同比+11.3%)
- 2024 年收入 (TTM)：11.5 亿美元 (同比+9.06%)

受益于政府医疗补助计划

- 高度稳定的资金来源
- 超过 50% 的收入来自州医疗补助计划

细分行业: 自闭症治疗



概述

- 自闭症治疗行业专注于为被诊断患有自闭症谱系障碍 (Autism Spectrum Disorder, ASD) 的个体提供治疗、教育和支持服务。ASD 是一种影响沟通、社交互动和行为的神经发育疾病，症状和严重程度因人而异。
- 自闭症治疗行业正在 **迅速发展**，并日益被认为是儿科和行为保健的重要组成部分。

NOVA1ADVISOR

U.S. ADHD And Autism Clinics Market Size, 2023 to 2033 (USD Billion)



Source: www.novaoneadvisor.com

市场增长和预测

2023 年美国自闭症市场价值 **659.5 亿美元**，预计到 **2033 年将达到 1502.1 亿美元**，2023 年至 2033 年的复合年增长率 (CAGR) 为 **8.58%**。

租户概述



公司概况

- 为被诊断患有自闭症谱系障碍（ASD）的儿童（18个月至12岁）提供应用行为分析（ABA）治疗的领先提供者；
- 成立于2016年，总部位于德克萨斯州奥斯汀。扩张迅速，在多个州运营350多个地点。

核心服务

- 基于中心的ABA疗法：使用离散试验训练（DTT）和自然环境训练（NET）等技术专注于个性化目标的结构化环境；
- 对孩子进行一对一的课程，重点是将学到的技能应用到现实生活中；
- ABC Academy：为学龄儿童提供兼职或全日制ABA治疗的计划，侧重于入学准备和同伴互动。

截至2025年5月，年收入达到50亿美元（同比+178%）

- 在2025年，年收入从18亿美元大幅增长到约50亿美元，这反映了公司的快速扩张和对其服务的需求增加；
- 商业模式Profit Margin非常大，租金成本在营收组成里不到10%。

- ABC在Crystal Lake这个物业耗资30万和8个月时间装修了他们的空间，足以体现ABC对这个物业的long term commitment。
- 在短短1年的运营时间里，ABC在这个物业已经获得了16个病人。按照16个病人计算，年营业收入可高达\$200万以上。

项目回报逻辑

该项目的回报受 4个主要因素 的影响:

杠杆赋能的现金流回报



- 该物业目前的净租金收益率为 **9.5%**，**没有杠杆**。
- 我们打算以 **25%** 的首付和 **6.75%** 的利率贷款购买该资产，估计杠杆率为 **4 倍**。
- 房地产收益率和贷款利率之间存在 **2.75%** 的正利差，当通过杠杆提高时，每年的**现金回报率约为 11%**。
- 在 5 年期间，仅此现金流就可以产生 **预期的 55% 的累积回报**。

租金上涨产生的物业价值增长



- 该租约的特点是**每年自动上涨 3%** 的租金，最终在**五年内增长约 15%**。
- 由于商业地产估值通常基于**净营业收入 (NOI) 和资本化率 (Cap Rates)**，假设资本化率不变，NOI 增加 15% 将导致**房产价值增加 15%**。加上杠杆效应，这种升值可能会带来 **额外的 ~60% 回报**。

运营成本可控的NNN租约



- 该物业受 **NNN 租约** 的约束，大部分运营费用（例如房产税、保险和维护）由租户承担。
- 这种安排大大降低了运营风险，并产生了**高度可预测的现金流**，从而提高了回报的稳定性。在扣除运营成本和费用后，投资者回报率**接近100%**。

利率下降作为物业升值的额外上行潜力



- 如果未来利率下降，商业房地产行业Cap Rate也会跟随利率下降。
- 在这种情况下，**Cap Rate下降** 令房产的估值增加，为投资者提供额外的 **上行回报**。
- 该因素取决于**市场利率状况**，代表着在上述收益因素以外的，潜在的**额外上行空间**。

项目回报

现金流	成交时	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
租金		\$ 245,000	\$ 252,350	\$ 259,921	\$ 267,718	\$ 275,750
抵押贷款		\$(155,455)	\$(155,455)	\$(155,455)	\$(155,455)	\$(155,455)
会计费用		\$ (5,000)	\$ (5,000)	\$ (5,000)	\$ (5,000)	\$ (5,000)
资产管理费用		\$ (4,900)	\$ (5,047)	\$ (5,198)	\$ (5,354)	\$ (5,515)
杂项		\$ (3,000)	\$ (3,000)	\$ (3,000)	\$ (3,000)	\$ (3,000)
储备金返还		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 100,000
现金回报		\$ 76,645	\$ 83,848	\$ 91,267	\$ 98,909	\$ 206,780
资产出售收益						\$1,313,290*
可供分红的现金	\$(900,000)	\$ 76,645	\$ 83,848	\$ 91,267	\$ 98,909	\$1,520,070
总收益			\$ 970,738			

*假设 1)项目于第五年出售, 2)出售时市场利率和Cap Rate不变 (8.5%), 3)基于\$2,500,000 购入价格

股权结构

股权类别	A 类股东 (CLASS A)	B 类股东 (CLASS B)
类型	大额投资 – 享有股权与现金流权益	小额投资 – 享有股权与现金流权益
简介	向大额出资人提供更优厚的收益分成	融合优先回报与资产升值潜力, 适合小额出资人
最低投资额	\$300,000	\$50,000
收益分成 (LP/GP)	在本金返还后, LP/GP 80/20 分成	在本金返还后, LP/GP 70/30分成
优先回报(Preferred Return)	9%	8%

投资者项目回报

投资回报 -
A类投资人(30万)

类别	成交时	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
现金回报 (Cash on Cash)		\$ 25,548	\$ 27,949	\$ 30,422	\$ 32,970	\$ 68,927
出售收入 (Sale Proceeds)		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 100,048
出资与本金返还 (Capital Injection and Return)	\$ (300,000)					\$ 300,000
总现金流 (Total Cashflow)	\$ (300,000)	\$ 25,548	\$ 27,949	\$ 30,422	\$ 32,970	\$ 468,974
内部收益率 (IRR)						16%
总收益						\$ 285,864
总收益率						95%

投资回报 -
B类投资人(5万)

类别	成交时	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
现金回报 (Cash on Cash)	\$ -	\$ 4,258	\$ 4,658	\$ 5,070	\$ 5,495	\$ 11,488
出售收入 (Sale Proceeds)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,782
出资与本金返还 (Capital Injection and Return)	\$ (50,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 50,000
总现金流 (Total Cashflow)	\$ (50,000)	\$ 4,258	\$ 4,658	\$ 5,070	\$ 5,495	\$ 74,269
内部收益率 (IRR)						15%
总收益						\$ 43,751
总收益率						88%

收购后计划

2025

Q3

- 正式完成收购
- 完成Cost Segregation Analysis, 增加折旧抵税
- 开始与ABC谈判讨论室外Playground建设计划

2026

Q1

根据ABC需求, 开发物业旁边空间作为室外Playground

2026

Q2

- 继续与ABC保持紧密对话, 了解ABC对额外空间的需求
- ABC在正式运营短短8个月内已经获得16个病人, 目前空间只可以容纳24个病人

2027

Q2

我们将准备两套方案:

- 如果ABC对空间需求强劲, 我们将会提出让ABC将旁边ADDUS的空间也租下来, 从而提高整个物业的租金。
- 如果ABC不需要额外的空间, 我们将会和ADDUS谈判续约并进一步延长租约

2028

Q3

- 完成ABC的take over或者签订ADDUS的新一期租约
- 视市场利率状况考虑出售物业或者Refinance后继续持有

费用、资金来源 和使用情况

费用

项目收购费
Acquisition Fee 2%

资产管理费
Asset Management Fee 总收入的2%

资金来源与使用情况

资金来源	
商业贷款	\$1,850,000
股东股本	\$900,000
总共资金来源	\$2,750,000
使用情况	
项目收购价	\$2,500,000
过户费用	\$100,000
储备资金	\$150,000
总共资金使用情况	\$2,750,000

A brown hexagonal icon with rounded corners, containing the Chinese characters '附录' (Appendix) in white.

附录

APPENDIX



视频链接

- 地产项目航拍

<https://youtu.be/AnjJmbe9jZ0>

<https://youtu.be/1EWSwol06nU>

- Crystal Lake航拍

<https://www.youtube.com/watch?v=VoVxSM9siH0>

[=VoVxSM9siH0](https://www.youtube.com/watch?v=VoVxSM9siH0)



周边情况调研

周边物业租金比较

地址	租金/平方英尺	租金结构	面积 (平方英尺)	建造年份
265 Exchange Drive	\$25.16 (est. \$21 NNN)	Modified Gross	4525	2007
9 Crystal Lake Road	\$21.32 (est. \$19 NNN)	Modified Gross	2533	2007
2250 W. Algonquin Road	\$19.50	NNN	3078	1995
Addus Homecare	\$16.10	NNN	3951	1979 (recently renovated in 2023)
Action Behavior Center	\$24.70	NNN	7133	1979 (recently renovated in 2023)

什么是 NNN租约?

NNN租赁是一种租赁协议，其中租户负责以下费用：
财产税、财产保险、物业维护



房东责任

- 结构维修：屋顶、外墙、地基
- 协调物业维护
- 合规与监督：
确保物业符合当地分区、ADA 和安全法规
确认租客购买保险并正确支付税款/水电费
- 租约执行
监控租赁合规性（例如，付款条件、维护责任）
如果租户违约，则处理法律问题
- 行政职责
收取租金
维护租赁文档和记录

常见于商业房地产，尤其是医疗和零售物业

- 对投资者友好
- 租户自主性
租户对物业有更多的控制权（维护、运营）
对大型连锁品牌租户或长期医疗运营商特别有吸引力
- 广泛应用于：医疗办公室、零售、工业/物流

降低投资者的风险和开销

- 将大多数可变成本（例如，财产税、保险、维护）转移给租户
- 保护房东免受通货膨胀或运营成本上升的影响
- 稳定现金流的理想选择

项目 团队



Simon Wu

- 8+年量化金融学经验，专注于美国房地产市场分析、抵押贷款风险管理、不良资产策略以及通过资产选择、融资和杠杆进行投资组合优化；
- 跨顶级平台的机构经验 – 包括政府资助的企业、投资银行、房地产私募股权公司和领先的对冲基金；
- WZL Management LLC 的联合创始人 – 拥有并管理一座 NNN 租赁的医疗办公楼；
- 自 2021 年以来，她一直是活跃的房地产投资者，在交易寻找、谈判、融资、交易结构设计、尽职调查和租户管理方面拥有实践经验；
- 北卡罗来纳大学教堂山分校物理学博士，在定量分析、解决问题和数据驱动决策方面有扎实的基础。



Nick Li

- 10+年顶级金融机构投资银行衍生品经验。对金融投资产品，金融衍生品相关的行业内的应用，定价和风控经验丰富。
- WZL Management LLC 的联合创始人 – 收购并管理一座 NNN 租赁的医疗办公楼。
- 资深商业地产投资者，具有较强的谈判技巧和战略眼光。
- 在建立交易结构、增强回报和风险管理方面经验丰富。
- 伊利诺伊理工学院金融数学硕士。



Ruimin Gong

- Galaxy Ventures LLC 创始人
- 10+年4A广告公司数字营销经验，专注于搜索引擎营销，再营销策略与竞价广告优化。熟悉数据驱动的增长模型，通过精准关键词策略、账户结构优化与转化路径设计，为客户实现广告投放的增长突破。
- 在物业标的寻找、资产管理、投资者关系管理、供应商关系管理方面经验丰富。
- 芝加哥洛约拉大学整合营销传播硕士，斯坦福大学 MBA。



Edward Zhang

- 拥有哥伦比亚大学硕士学位和南加州大学学士学位
- WZL Management LLC 的联合创始人 – 收购并管理一座 NNN 租赁的医疗办公楼。
- 在固定收益量化定价，交易和投资管理方面拥有超过 10 年的专业经验。
- 在投资银行和对冲基金方面拥有丰富的经验，擅长将固定收入专业知识与战略房地产洞察力相结合。
- 成功的房地产投资者，其投资组合包括医疗办公楼和住宅物业。



投资亮点

- 收购详情：于 2023 年以超过 9.5% 的 Cap Rate 完成收购，反映了战略性的市场洞察力和强大的交易谈判能力。
- 租户关系：成功与主要租户达成了一份 5 年期的续租协议，租金上涨了 33%，展示了可靠的租户管理与运营能力。
- 物业提升：实施有针对性的翻新和租户改善工程（Tenant Improvement），以提升设施现代化水平，从而提高物业价值和租户满意度。

卓越运营

- 主动管理：采用主动式管理模式，持续优化运营流程，提升运营效率与租户服务体验。
- 增值策略：专注于战略性资本改善和租赁结构优化，以释放物业潜力并推动 NOI 增长。

财务表现

- 资产价值增加：装修后和租赁结构优化后，显著提高了该物业的市场估值。
- 现金流增强：运营效率提升与租金增长共同驱动现金流增强，实现收益的稳定性与可持续性。

战略展望

- 可扩展性：本项目运营模式具备良好复制性，已验证团队在同类资产中的规模化扩张潜力，为未来项目拓展奠定基础。
- 投资者信心：卓越的历史业绩彰显团队对优质回报与利益相关方长期价值的坚定承诺，持续增强市场与资本信心。

过往商业地产 投资项目





Contact US

联系我们

 Email: wzlsquared@gmail.com

