



Walton®

+84 988 515 450 | +84 914 933 994
www.bgv.com.vn

ĐẦU TƯ LƯỢT SỐNG ĐẤT NỀN

WALTON GLOBAL (WALTON)

Walton là một trong những tập đoàn bất động sản tư nhân hàng đầu thế giới, được thành lập vào năm 1979. Tập đoàn này chuyên đầu tư, quản lý và điều hành các khu đất tiền phát triển nằm trong các hành lang tăng trưởng lớn trên khắp Bắc Mỹ.

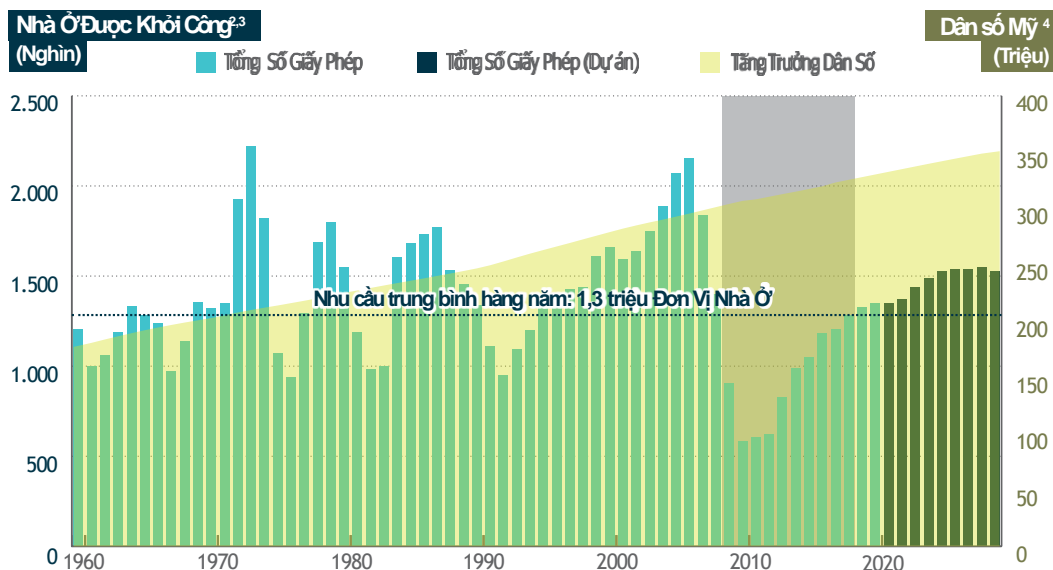
Sở hữu, quản lý và điều hành hơn 91.000 mẫu đất trải dài 29 thị trường tiềm năng tại Bắc Mỹ, chúng tôi hiện đang quản lý hơn 3,3 tỷ đô tài sản bất động sản thay mặt cho các nhà đầu tư và đối tác.

Sự thành công của Walton đến từ đội ngũ chuyên gia quản lý tài sản giàu kinh nghiệm và kiến thức sâu rộng. Với kinh nghiệm 44 năm trong lĩnh vực bất động sản, chúng tôi sử dụng phương pháp lựa chọn và nghiên cứu đất đai chặt chẽ, đồng thời có kế hoạch thoái vốn rõ ràng với các công ty xây dựng nhà lớn của Mỹ trước khi thu hồi đất.

DÂN SỐ TĂNG THỨC ĐẨY NHU CẦU NHÀ Ở TĂNG THEO

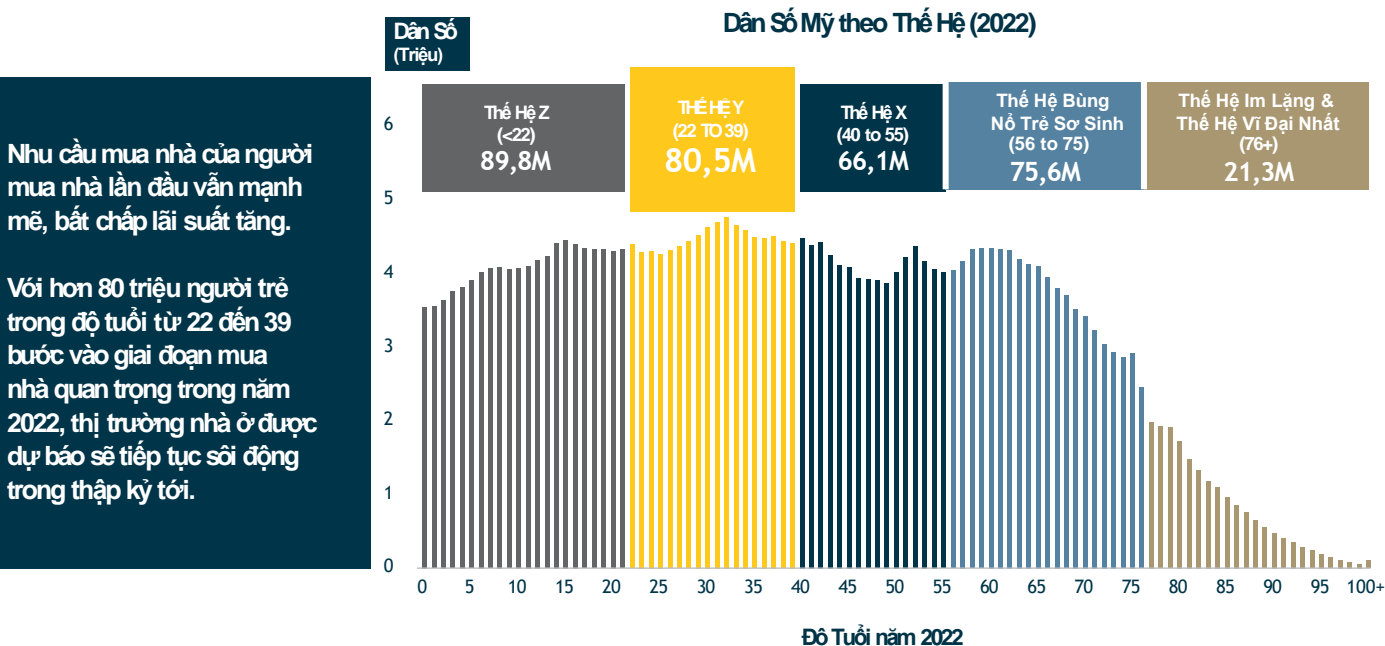
Với hơn 330 triệu dân, Mỹ là một trong những quốc gia đông dân thứ 3 trên thế giới. Sự gia tăng dân số hằng năm hơn 2 triệu người do tăng trưởng tự nhiên và nhập cư đóng vai trò quan trọng trong việc gia tăng nhu cầu nhà ở. Kể từ năm 1959, trung bình mỗi năm nước này cần đáp ứng **nhu cầu cho 1,3 triệu đơn vị nhà ở mới**.

Sau nhiều năm sản xuất không đủ nhà ở so với tốc độ tăng trưởng dân số (2008 đến 2017, được tô màu xám), sản lượng nhà ở của Mỹ hiện đã quay trở lại mức 1,3 triệu căn vào năm 2018. Sản lượng nhà ở dự kiến sẽ tăng ổn định trong vài năm tới để đáp ứng nhu cầu thành lập hộ gia đình bị dồn nén đáng kể.



Nguồn:
 1. U.S. Census Bureau: Thousands of Units, Not Seasonally Adjusted
 2. Forecast: Forisk Research Quarterly (FRQ) Q3 2019 US Housing Starts Outlook, Base Case
 3. U.S. Census Bureau, Population Division, Projections for the United States: 2017-2060

VỚI TIỀM NĂNG MUA NHÀ LỚN NHẤT, THẾ HỆ Y DỰ KIẾN SẼ THỐNG TRỊ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở MỚI TRONG THẬP NIÊN TỚI.



Nhu cầu mua nhà của người mua nhà lần đầu vẫn mạnh mẽ, bất chấp lãi suất tăng.

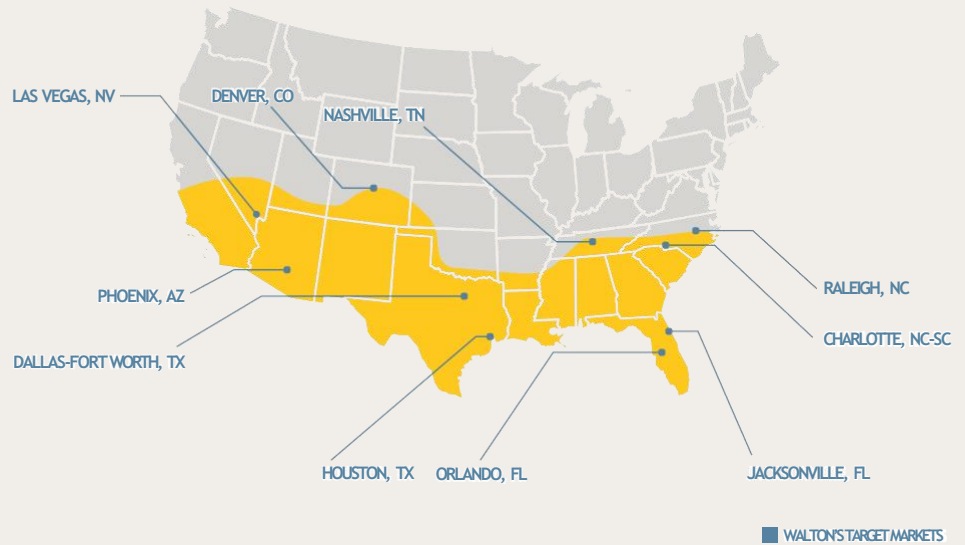
Với hơn 80 triệu người trẻ trong độ tuổi từ 22 đến 39 bước vào giai đoạn mua nhà quan trọng trong năm 2022, thị trường nhà ở được dự báo sẽ tiếp tục sôi động trong thập kỷ tới.

CƠ HỘI TẠI KHU VỰC SUNBELT

Khu vực Sunbelt* từ lâu đã dẫn đầu tốc độ phát triển của nước Mỹ nhờ khí hậu thuận lợi, chi phí sinh hoạt và kinh doanh cạnh tranh. Hầu hết các vùng đô thị lớn (MSAs) trong khu vực này là những bộ phận công nghệ, thu hút đông đảo thế hệ Y năng động và được củng cố bởi nền kinh tế đa dạng, hứa hẹn nhiều cơ hội mới.

Do đó, các vùng đô thị lớn này liên tục dẫn đầu toàn quốc về xây dựng nhà ở mới (10 vùng đô thị lớn xây dựng nhiều nhà ở một gia đình nhất đều nằm trong khu vực Sunbelt.) và dự kiến sẽ tiếp tục chứng kiến tăng trưởng vượt mức trung bình trong cấp phép xây dựng do nhu cầu nhà ở được thúc đẩy bởi mức độ tăng trưởng kinh tế và dân số cao. Theo số liệu tháng 11 năm 2022, khoảng 85% số nhà mới được bán ở miền Nam và miền Đông, cho thấy cơ hội lớn cho các nhà đầu tư tại vùng Sunbelt.

10 Vùng Đô Thị Lớn Xây Dựng Nhiều Nhà Ở Một Gia Đình Nhất



* Khu vực Sunbelt bao phủ toàn bộ các tiểu bang phía Nam và Tây Nam nước Mỹ, từ Bắc Carolina đến California.

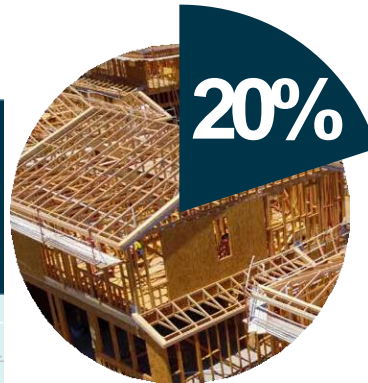
ĐÁP ỨNG XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG - CHIẾN LƯỢC TỐI ƯU HÓA QUỸ ĐẤT CỦA NHÀ XÂY DỰNG.

Chiến lược cốt lõi của chúng tôi là tìm kiếm người mua trước khi tiến hành mua đất. Thông qua mạng lưới rộng lớn các nhà xây dựng và phát triển bất động sản, chúng tôi có thể giảm thiểu rủi ro liên quan đến mua đất và phát triển dự án, đồng thời tạo ra dòng tiền ổn định cho các nhà đầu tư của mình.

TOP 20 NHÀ XÂY DỰNG HÀNG ĐẦU NƯỚC MỸ

XẾP HẠNG 2023	TOP 20 NHÀ XÂY DỰNG HÀNG ĐẦU NƯỚC MỸ	TỔNG SỐ GIAO DỊCH NHÀ NĂM 2022
1	D.R. Horton (p)	24
2	Lennar Corp. (p)	23
3	KB Home (p)	21
4	Blonk Group (p)	21
5	Malibu Homes (p)	20
6	Meritage Homes Corp. (p)	13
7	Clayton Properties Group	9
8	Century Communities (p)	22
9	LGI Homes (p)	10
10	Toll Brothers (p)	19
11	M.D.C. Holdings (p)	20
12	M/I Homes (p)	15
13	Ashton Woods Homes	5
14	Hovnanian Enterprises (p)	12
15	Tri Pointe Homes (p)	11
16	Dream Finders Homes (p)	2
17	David Weekley Homes	8
18	Beazer Homes (p)	17
19	Mattamy Homes	1

(p) Công Ty Được Niêm Yết Trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán New York



tổng số nhà ở tại Mỹ được xây dựng bởi 2 nhà xây dựng hàng đầu. Hai nhà xây dựng này đều là khách hàng của Walton, xếp hạng #1 và #2 trong danh sách các khách hàng của Walton.

13/20

Trong số 20 nhà xây dựng hàng đầu, Walton đã thực hiện giao dịch với 13 đơn vị và con số này đang không ngừng tăng lên.

133 TRIỆU \$

đất do Walton quản lý đã được các nhà xây dựng mua vào năm 2022.



tổng diện tích đất của chúng tôi đã được bán cho các nhà xây dựng.

SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở

CHU KỲ BẤT ĐỘNG SẢN

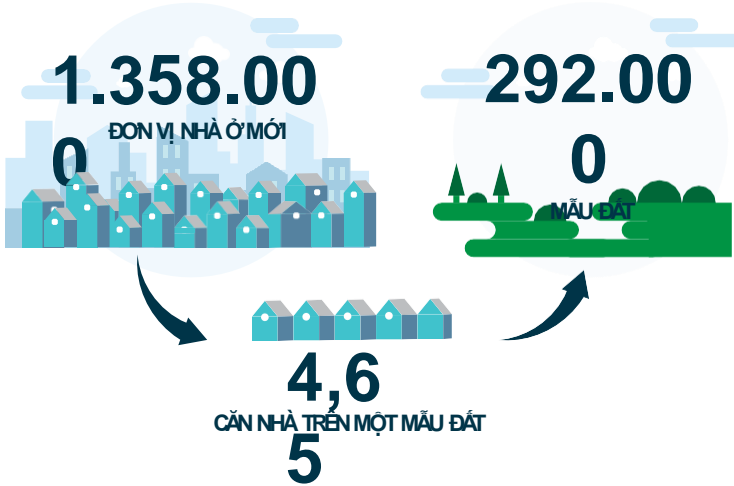
Đất được sử dụng và chuyển đổi thành các khu dân cư phát triển qua bốn giai đoạn cụ thể.

Walton tập trung hợp tác với các nhà xây dựng và phát triển bất động sản hàng đầu để tìm kiếm, mua và sinh lợi trên những mảnh đất chưa phát triển. Những mảnh đất này phải phù hợp với mục tiêu mua sắm và tài chính của Walton, đồng thời đảm bảo giá trị của đất trong tương lai cho cả Walton và các nhà đầu tư.



Ngành xây dựng nhà ở Mỹ năm 2022 đã xây dựng 1.358.000 căn nhà mới và sử dụng hơn 292.000 mẫu đất.

Cần bao nhiêu đất để đáp ứng mức tăng trưởng dân số cơ bản & hình thành hộ gia đình hàng năm?



10 nhà xây dựng nhà hàng đầu của Mỹ chiếm khoảng 15% thị phần xây dựng nhà ở mỗi năm, và con số này đang tăng lên. Trong giai đoạn 2014-2022, họ đã bán hơn 1,7 triệu ngôi nhà và mua lại hơn 360.000 mẫu đất có thể phát triển.

XẾP HẠNG NĂM 2023	NHÀ XÂY DỰNG	TỔNG SỐ GIAO DỊCH NHÀ (2014 ĐẾN 2022)
1	D.R. Horton (p)	503.184
2	Lennar Corp. (p)	383.617
3	PulteGroup (p)	204.294
4	NVR (p)	158.227
5	Taylor Morrison (p)	96.300
6	KB Home (p)	87.021
7	Meritage Homes Corp. (p)	83.987
8	Clayton Properties Group	71.998
9	Century Communities (p)	57.510
10	Toll Brothers (p)	69.540

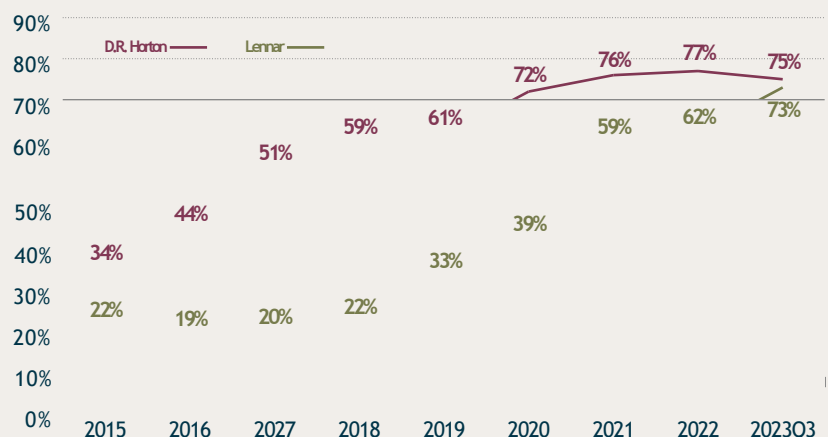
(p) Công Ty Được Niêm Yết Trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán New York

CHIẾN LƯỢC THU MUA ĐẤT CỦA NHÀ XÂY DỰNG: “HÀNG TỒN ĐÚNG LÚC”

Tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2023, khoảng 40% giao dịch đất đai của chúng tôi thuộc về D.R. Horton và Lennar Homes, hai nhà xây dựng nhà ở niêm yết công khai lớn thứ nhất và thứ hai tại Mỹ. Cả hai công ty này hiện đang chiếm khoảng 20% thị phần nhà xây mới của Mỹ.

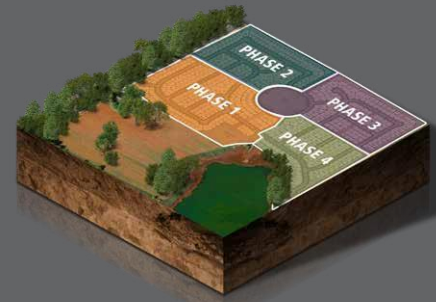
Nguồn: D.R. Horton & Lennar Investor Relations; Data as of Q3 2023; John Burns Real Estate Consulting, LLC, Burns Monthly Webinar, November 2023

Tỷ lệ lô được lựa chọn/ Tổng số lô
(Tổng số lô = Lô sở hữu + Lô có quyền lựa chọn/ Kiểm soát)





Quỹ Đầu tư Đất Tiền Phát Triển Tập Trung Thoát Vốn (EFPDL) của Walton mang đến giải pháp cho nhu cầu tồn kho đất dài hạn của các nhà xây dựng. Quỹ thực hiện điều này bằng cách mua lại những khu đất đã được xác định tiềm năng phát triển cao thông qua quá trình nghiên cứu chuyên sâu của chúng tôi, đồng thời ký kết Thỏa Thuận Tập Trung Thoát Vốn (EFA) với các nhà xây dựng, theo đó họ cam kết mua các lô đất trong tương lai theo từng giai đoạn phát triển. Khi quá trình phát triển hoàn thành và nhà ở trên từng giai đoạn được bán, các nhà đầu tư EFPDL sẽ nhận được một phần tiền thu được, mang lại lợi nhuận vốn và dòng tiền trung hạn đến dài hạn.



MUA ĐẤT ĐÚNG - QUY TRÌNH LỰA CHỌN ĐẤT CỦA EFPDL

1. Vùng Đô Thị Lớn và Khu Vực Thị Trường Mục Tiêu
2. Quy Trình Phát Triển
3. Thẩm Định Đất Có Tiềm Năng Phát Triển Trong Thời Gian Ngắn
4. Nghiên Cứu Và Đánh Giá Khả Năng Phát Triển
5. Đánh Giá Thị Trường Nhà Ở Trong Quá Khứ Và Dự Báo Tương Lai
6. Đánh Giá Tiềm Năng Sử Dụng Đất Và Lập Mô Hình Tài Chính
7. Đảm Bảo Quyền Lợi Nhà Xây Dựng Với Thỏa Thuận Luớt Sóng (EFA)



1. Hoàn Thành Thủ Tục Mua Bất Động Sản, Bao Gồm Bảo Hiểm Quyền Sở Hữu & Giấy Chứng Nhận (6 - 9 tháng)
2. Cập Nhật Dự Án Hàng Năm
3. Hoàn Tất Thỏa Thuận Rút Ngọn với Chủ Thầu Xây Dựng (12 - 18 tháng)
4. Nhận Được Sự Đồng Ý Của Các Nhà Đầu Tư Về Các Điều Khoản Rút Ngọn (3 tháng)
5. Chủ đầu tư bắt đầu mua đất theo từng giai đoạn và nhà đầu tư sẽ được chia lợi nhuận (bắt đầu từ 24 đến 36 tháng)



LỢI ÍCH CỦA EFPDL

- **MINH BẠCH:**
Quy hoạch sử dụng đất rõ ràng và đã xác định được người mua
- **RÕ RÀNG:**
Tài sản thực với quyền sở hữu vĩnh viễn trên mảnh đất.
- **AN TOÀN:**
Giấy tờ sở hữu đã được đăng ký và bảo hiểm đầy đủ
- **CHI PHÍ BẢO TRÌ THẤP:**
Quản lý thuận tiện thông qua việc ủy quyền đại lý



LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG & QUAN HỆ ĐỐI TÁC VỚI NHÀ XÂY DỰNG

Kể từ cuối năm 2019, Walton đã triển khai thành công 37 dự án đất tiền phát triển tập trung thoát vốn ("EFPDL") trên diện tích hơn 6.500 mẫu Anh. Các dự án này hiện đang ở các giai đoạn chuyển nhượng khác nhau, với các đối tác nhà xây dựng đã được xác định. Walton gia nhập thị trường Mỹ vào năm 2007 và với bề dày kinh nghiệm trong quản lý và phân phối đất đai ở những khu vực phát triển, thành công của Walton được đảm bảo bởi đội ngũ chuyên gia nghiên cứu & kỹ thuật và mạng lưới quan hệ chặt chẽ với các nhà xây dựng trong ngành bất động sản.



SEWELL
Dallas, Texas
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **D.R. Horton**



LAKE RIDGE PARKWAY
Dallas, Texas
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **Meritage Homes**



PRINCETON
Dallas-Fort Worth, Texas
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **PIC Real Estate**



PINEHILL'S TRAILS
Atlanta, Georgia
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **D.R. Horton & Fischer Homes**



NIX ASSEMBLAGE
Atlanta, Georgia
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **Lennar**



LEE FARMS
Denver – Fort Collins, Colorado
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **D.R. Horton**



CRYSTAL WATERS
Tampa, Florida
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **D.R. Horton**



CHESAPEAKE VIEW
Baltimore, Maryland
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **Lennar**



ROBINHOOD
Baltimore, Maryland
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **D.R. Horton**



KELLOGG TRACT
Augusta, South Carolina
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **D.R. Horton**



TODD TRACT
Myrtle Beach, South Carolina
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **Lennar**

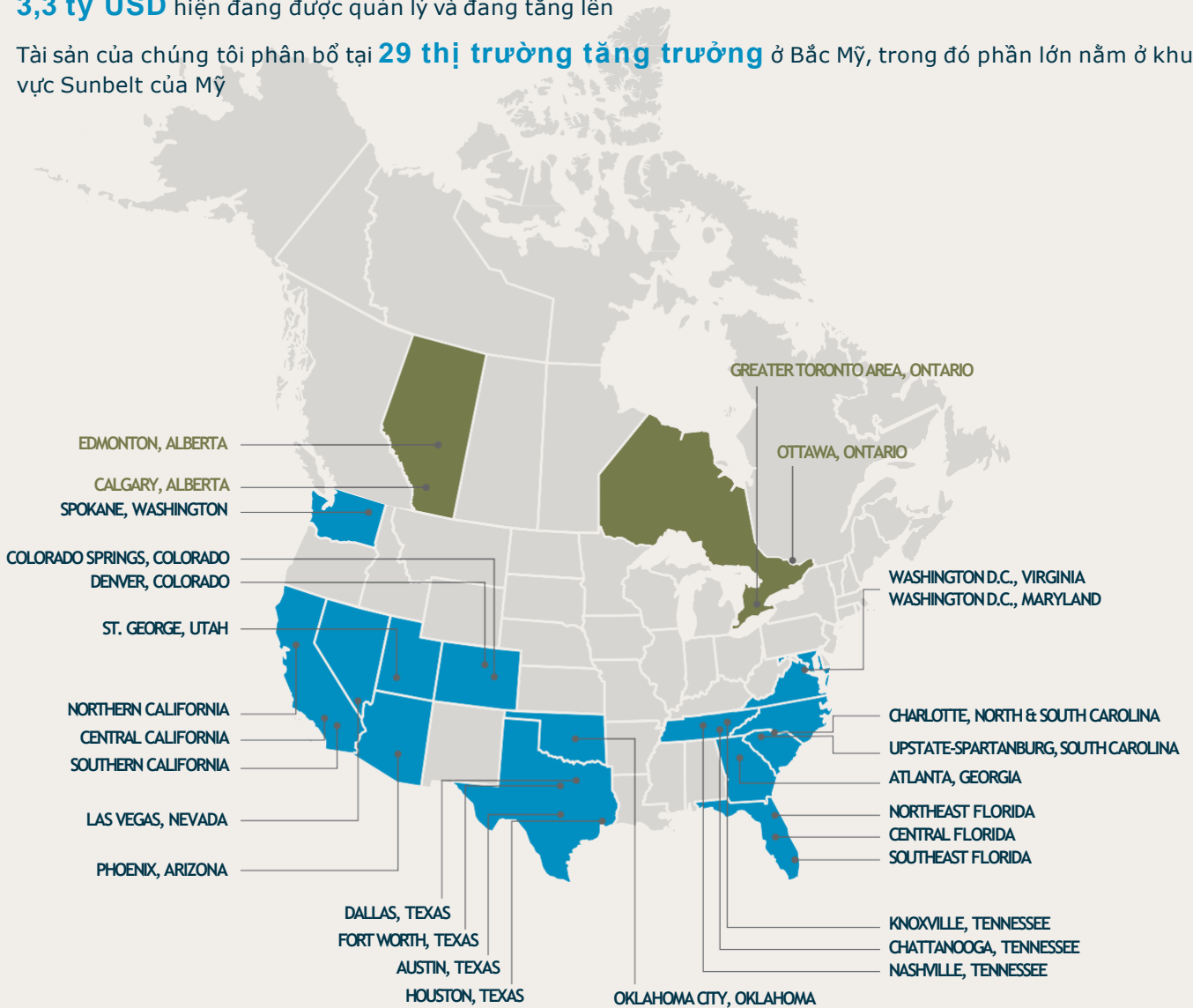


TUCKER PROPERTY
Charlotte, North Carolina
Đối Tác Thoát Vốn Mục Tiêu: **David Weekly**

TÀI SẢN THUỘC SỞ HỮU CỦA CHÚNG TÔI

Với lịch sử lâu dài về việc mua và phân phối đất đai tại các khu vực phát triển mạnh, Walton luôn mang lại lợi nhuận vượt trội cho các nhà đầu tư.

- Quản lý/điều hành hơn **91.000 mẫu** đất tại Canada và Mỹ.
- Thu hồi vốn thành công hơn **286 dự án** do các nhóm hợp tác phân phối khác nhau sở hữu
- Walton đã phân phối **hơn 2,3 tỷ USD** lợi nhuận cho các nhà đầu tư trên toàn thế giới
- **3,3 tỷ USD** hiện đang được quản lý và đang tăng lên
- Tài sản của chúng tôi phân bố tại **29 thị trường tăng trưởng** ở Bắc Mỹ, trong đó phần lớn nằm ở khu vực Sunbelt của Mỹ



91,980 MẪU ĐẤT THUỘC QUYỀN QUẢN LÝ


■ **TẠI MỸ: TỔNG 80.075 MẪU**

■ **TẠI CANADA: TỔNG 11.905 MẪU**

(Tính đến ngày 30 tháng 9, 2023)



Budapest Global Vietnam



SCOTTSDALE | TAMPA | CALGARY
BẮC KINH | THƯỢNG HẢI | QUẢNG CHÂU | TÂY AN
HONG KONG | ĐÀI BẮC | SINGAPORE | DUBAI | TOKYO

Walton®

+84 988 515 450 | +84 914 933 994

www.bgv.com.vn

Cảnh báo rủi ro: Đầu tư đất có nhiều rủi ro. Đất đai có thể khó bán, đặc biệt là trong thời gian ngắn. Mất giá trị, giá trị đất có thể giảm theo thời gian. Hiệu quả đầu tư trong quá khứ không đảm bảo lợi nhuận trong tương lai. Không có cam kết nào về lợi nhuận, thu nhập hoặc lợi tức từ việc mua, nắm giữ, xử lý hoặc bất kỳ giao dịch nào khác liên quan đến đất. Cảnh báo này không liệt kê đầy đủ tất cả các rủi ro liên quan đến việc mua đất. Walton không cung cấp bất kỳ tư vấn đầu tư, tài chính, kế toán, pháp lý hoặc thuế nào. Hãy cân nhắc cẩn thận về tính phù hợp của việc đầu tư đất dựa trên hoàn cảnh tài chính cá nhân của bạn. Tham khảo ý kiến của chuyên gia đầu tư và thuế nếu cần thiết. Walton và các đại diện không được cấp phép giao dịch bất động sản ở Trung Quốc đại lục, Hồng Kông, Ma Cao, Đài Loan, Nhật Bản, Hàn Quốc, Các Tiểu vương quốc Ả Rập Thống nhất, Singapore, Malaysia, Thái Lan, Việt Nam, Indonesia, Ấn Độ, Philippines và Nam Phi.