Oakwood Pro Forma

	Stable Year	YR 2	YR 3	YR 4	YR 5	YR 6	YR 7	YR 8	YR 9	YR 10	YR 11	YR 12	YR 13	YR 14	YR 15
Annual Net Rents	$ 597,348	$ 609,295	$ 621,481	$ 633,910	$ 646,589	$ 659,520	$ 672,711	$ 686,165	$ 699,888	$ 713,886	$ 728,164	$ 742,727	$ 757,582	$ 772,733	$ 788,188
Annual Res. Fee Income	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Other Res. Income	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Financial Income	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Service Income	$ 7,860	$ 8,017	$ 8,178	$ 8,341	$ 8,508	$ 8,678	$ 8,852	$ 9,029	$ 9,209	$ 9,393	$ 9,581	$ 9,773	$ 9,968	$ 10,168	$ 10,371
(Vacancy Allowance)	$ 41,814	$ 42,651	$ 43,504	$ 44,374	$ 45,261	$ 46,166	$ 47,090	$ 48,032	$ 48,992	$ 49,972	$ 50,971	$ 51,991	$ 53,031	$ 54,091	$ 55,173
(Tenant Contributions)		$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Effective Gross Income	$ 563,394	$ 574,662	$ 586,155	$ 597,878	$ 609,835	$ 622,032	$ 634,473	$ 647,162	$ 660,105	$ 673,308	$ 686,774	$ 700,509	$ 714,519	$ 728,810	$ 743,386
(Operating Expenses)	$ 253,695	$ 261,306	$ 269,145	$ 277,219	$ 285,536	$ 294,102	$ 302,925	$ 312,013	$ 321,373	$ 331,014	$ 340,945	$ 351,173	$ 361,708	$ 372,560	$ 383,736
Tax Abatement															
Operating Subsidy															
(Replacement Reserves)	$ 21,200	$ 21,836	$ 22,491	$ 23,166	$ 23,861	$ 24,577	$ 25,314	$ 26,073	$ 26,856	$ 27,661	$ 28,491	$ 29,346	$ 30,226	$ 31,133	$ 32,067
Net Operating Income	$ 288,499	$ 291,520	$ 294,519	$ 297,493	$ 300,439	$ 303,353	$ 306,234	$ 309,076	$ 311,877	$ 314,632	$ 317,338	$ 319,990	$ 322,585	$ 325,117	$ 327,583
Lument Freddie Mac TEL	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57	$ 151,596.57
City of Columbus GO Bonds	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24	$ 84,273.24
Deferred Developer Fee	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
HDAP: OHTF or HOME	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
HDAP: NHTF	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Seller Note	$ 52,628.83	$ 55,649.86	$ 58,648.83	$ 61,622.84	$ 64,568.84	$ 67,483.65	$ 70,363.93	$ 73,206.22	$ 76,006.88	$ 78,634.57	$ 78,634.57	$ 78,634.57	$ 78,634.57	$ 78,634.57	$ 78,634.57
GP Capital - Developer Fee	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
N/A	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
N/A	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
N/A	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
MIP (Mortgage Insurance Premiums															
Cashflow	$ 52,629	$ 55,650	$ 58,649	$ 61,623	$ 64,569	$ 67,484	$ 70,364	$ 73,206	$ 76,007	$ 78,762	$ 81,468	$ 84,120	$ 86,715	$ 89,247	$ 91,713
HRD DCR	1.22	1.24	1.25	1.26	1.27	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.35	1.36	1.37	1.38	1.39
Overall Cash Flow	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 128	$ 2,833	$ 5,486	$ 8,080	$ 10,613	$ 13,078
Income to Expense Ratio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00