

**CITY OF EL PASO, TEXAS
AGENDA ITEM
DEPARTMENT HEAD'S SUMMARY FORM**

CITY CLERK DEPT.
2018 MAY 9 PM2:03

DEPARTMENT: Economic and International Development Department

AGENDA DATE: Intro: 5/15/2018 CCA Regular
Final: 5/29/2018 CCA Regular

CONTACT PERSON/PH. No.: Jessica Herrera, Interim Director 915-212-1624

DISTRICT(S) AFFECTED: District 4

SUBJECT:

An Ordinance of the City Council of the City of El Paso, Texas, designating a contiguous geographic area within the city as a reinvestment zone pursuant to Chapter 311 of the Texas Tax code, to be known as reinvestment zone number eleven, City of El Paso; Describing the boundaries of the zone; creating board of directors for the zone; establishing a tax increment fund for the zone; containing findings related to the creation of the zone; providing a date for the termination of the zone; providing that the zone take effect immediately upon passage of the ordinance; providing a severability clause; and providing an effective date. (District 4) [Economic and International Development Department, Jessica Herrera, ED Director, (915) 212-1614]

BACKGROUND / DISCUSSION:

The goal of the Tax Increment Reinvestment Zone #11 (TIRZ) is to fund the construction of needed public infrastructure and to encourage private development that will yield additional tax revenue to all local taxing jurisdictions. TIRZ #11 will promote the creation of mixed-use development consisting of destination retail and entertainment that will serve as a catalyst for Northeast El Paso. Without the implementation of the TIRZ, the specified property would continue to impair the sound growth of the municipality. El Paso TIRZ #11 is located in District 4 in the northern portion of the City of El Paso encompassing approximately 50.00 acres. The TIRZ is generally bound by Gateway N Boulevard to the west, Cohen Avenue to north, Kenworthy Street to the east, and Whispering Springs Drive to the south.

PRIOR COUNCIL ACTION:

Has the Council previously considered this item or a closely related one?

No.

AMOUNT AND SOURCE OF FUNDING:

How will this item be funded? Has the item been budgeted? If so, identify funding source by account numbers and description of account. Does it require a budget transfer?

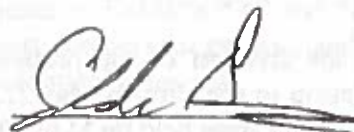
General Fund

BOARD / COMMISSION ACTION:

N/A

*****REQUIRED AUTHORIZATION*****

DEPARTMENT HEAD:



CITY OF EL PASO, TEXAS

ORDINANCE NO. [REDACTED]

AN ORDINANCE OF THE CITY COUNCIL OF THE CITY OF EL PASO, TEXAS, DESIGNATING A CONTIGUOUS GEOGRAPHIC AREA WITHIN THE CITY AS A REINVESTMENT ZONE PURSUANT TO CHAPTER 311 OF THE TEXAS TAX CODE, TO BE KNOWN AS REINVESTMENT ZONE NUMBER ELEVEN, CITY OF EL PASO; DESCRIBING THE BOUNDARIES OF THE ZONE; CREATING A BOARD OF DIRECTORS FOR THE ZONE; ESTABLISHING A TAX INCREMENT FUND FOR THE ZONE; CONTAINING FINDINGS RELATED TO THE CREATION OF THE ZONE; PROVIDING A DATE FOR THE TERMINATION OF THE ZONE; PROVIDING THAT THE ZONE TAKE EFFECT IMMEDIATELY UPON PASSAGE OF THE ORDINANCE; PROVIDING A SEVERABILITY CLAUSE; AND PROVIDING AN EFFECTIVE DATE

WHEREAS, the City of El Paso, Texas (the "City"), pursuant to Chapter 311 of the Texas Tax Code, as amended (the "Act"), may designate a geographic area within the City as a tax increment reinvestment zone if the area satisfies the requirements of the Act; and

WHEREAS, the Act provides that the governing body of a municipality by ordinance may designate a contiguous geographic area that is in the corporate limits of the municipality to be a reinvestment zone if the governing body determines that development or redevelopment would not occur solely through private investment in the reasonably foreseeable future; and

WHEREAS, the City Council desires to promote the development of a certain contiguous geographic area in the City, which is more specifically described in *Exhibits "A" and "B"* of this Ordinance (the "Zone"), through the creation of a new reinvestment zone as authorized by and in accordance with the Tax Increment Financing Act, codified at Chapter 311 of the Texas Tax Code; and

WHEREAS, pursuant to and as required by the Act, the City has prepared a *Preliminary Reinvestment Zone Project Plan and Financing Plan for Reinvestment Zone Number Eleven, City of El Paso*, attached as *Exhibit C* (hereinafter referred to as the "Preliminary Project and Finance Plan") for a proposed tax increment reinvestment zone containing the real property within the Zone; and

WHEREAS, notice of the public hearing on the creation of the proposed zone was published in a newspaper having general circulation in the City on May 17, 2018, which date is before the seventh (7th) day before the public hearing held on May 29, 2018; and

WHEREAS, at the public hearing on May 29, 2018 interested persons were allowed to speak for or against the creation of the Zone, the boundaries of the Zone, and the concept of tax increment financing, and owners of property in the proposed Zone were given a reasonable opportunity to protest the inclusion of their property in the Zone; the public hearing was held in full accordance with Section 311.003(c) of the Act; and

WHEREAS, evidence was received and presented at the public hearing on May 29, 2018, and in favor of the creation of the Zone; and

WHEREAS, after all comments and evidence, both written and oral, were received by the City Council, the public hearing was closed on May 29, 2018; and

WHEREAS, the City has taken all actions required to create the Zone including, but not limited to, all actions required by the home-rule Charter of the City, the Act, the Texas Open Meetings Act (defined herein), and all other laws applicable to the creation of the Zone; and

WHEREAS, the percentage of the property in the proposed zone, excluding property that is public owned, that is used for residential purposes is less than thirty percent; and

WHEREAS, a Preliminary Project and Finance plan has been prepared for the proposed reinvestment zone.

NOW THEREFORE, BE IT ORDAINED BY THE CITY COUNCIL OF THE CITY OF EL PASO, TEXAS, THAT:

SECTION 1. RECITALS INCORPORATED.

The facts and recitations contained in the preamble of this Ordinance are hereby found and declared to be true and correct.

SECTION 2. FINDINGS.

That the City Council, after conducting the above described hearing and having heard the evidence and testimony presented at the hearing, has made the following findings and determined based on the evidence and testimony presented to it:

- (a) That the public hearing on creation of the proposed reinvestment zone has been properly called, held, and conducted and that notice of such hearing has been published as required by law; and
- (b) That the creation of the proposed reinvestment zone with boundaries as described and depicted in *Exhibits "A" and "B"* will result in benefits to the City, its residents and property owners, in general, and to the property, residents, and property owners in the reinvestment zone; and
- (c) That the proposed reinvestment zone, as defined in *Exhibits "A" and "B"*, meets the criteria for the creation of a reinvestment zone set forth in the Act in that:
 - 1. It is a geographic area located wholly within the City limits of the City; and

2. That the City Council further finds and declares that the proposed zone meets the criteria and requirements of Section 311.005 of the Texas Tax Code because the proposed zone is predominantly open and, because of obsolete platting, deterioration of structures or site improvements, or other factors, substantially impair or arrest the sound growth of the City or county.
- (d) That 30 percent or less of the property in the proposed reinvestment zone, excluding property dedicated to public use, is currently used for residential purposes; and
- (e) That the total appraised value of all taxable real property in the proposed reinvestment zone according to the most recent appraisal rolls of the City, together with the total appraised value of taxable real property in all other existing reinvestment zones within the City, according to the most recent appraisal rolls of the City, does not exceed 25 percent of the current total appraised value of taxable real property in the City and in the industrial districts created by the City, if any; and
- (f) That the improvements in the proposed reinvestment zone will significantly enhance the value of all taxable real property in the proposed reinvestment zone and will be of general benefit to the City or county; and
- (g) That the development or redevelopment of the property in the proposed reinvestment zone will not occur solely through private investment in the reasonable foreseeable future.

SECTION 3. DESIGNATION AND NAME OF THE ZONE.

Pursuant to the authority of, and in accordance with the requirements of the Act, the City Council hereby designates the area described and depicted in Exhibits "A" and "B" hereto as a tax increment reinvestment zone. The name assigned to the zone for identification is Reinvestment Zone Number Eleven, City of El Paso, Texas (hereinafter referred to as the "Zone").

SECTION 4. BOARD OF DIRECTORS.

That a board of directors for the Zone ("Board") is hereby created. The Board shall consist of nine (9) members comprised of City Council members from Places 1 through 8 and the Mayor. The Mayor shall serve as chairman of the Board and the Board may elect a vice chairman and such other officers as the Board sees fit. Additionally, each taxing unit that levies taxes within the Zone and chooses to contribute all or part of the tax increment produced by the unit into the tax increment fund may appoint one member of the board. The number of directors on the Board of Directors shall be increased by one for each taxing unit that appoints a director to the board; provided, that the maximum number of directors shall not exceed fifteen (15).

The Board shall make recommendations to the City Council concerning the administration, management, and operation of the Zone. The Board shall prepare and

adopt a project plan and a reinvestment zone financing plan for the Zone and submit such plans to the City Council for its approval. The Board shall perform all duties imposed upon it by Chapter 311 of the Texas Tax Code and all other applicable laws. Notwithstanding anything to the contrary herein, the Board shall not be authorized to (i) issues bonds; (ii) impose taxes or fees; (iii) exercise the power of eminent domain, or (iv) give final approval to the Zone's project plan and financing plan.

SECTION 5. DURATION OF THE ZONE.

That the Zone shall take effect immediately upon the passage and approval of this Ordinance, consistent with Section 311.004(a)(3) of the Act, and termination of the Zone shall occur upon any of the following: (i) on December 31, 2054; (ii) at an earlier time designated by subsequent ordinance; (iii) at such time, subsequent to the issuance of tax increment bonds, if any, that all project costs, tax increment bonds, notes and other obligations of the Zone, and the interest thereon, have been paid in full, in accordance with Section 311.017 of the Act.

SECTION 6. TAX INCREMENT BASE AND TAX INCREMENT.

That a tax increment fund for the Zone (the "TIF Fund") is hereby established. The TIF Fund may be divided into additional accounts and sub-accounts authorized by resolution or ordinance of the City Council. The TIF Fund shall consist of (i) the percentage of the tax increment, as defined by Section 311.012(a), Texas Tax Code, that each taxing unit which levies real property taxes in the Zone, other than the City, has elected to dedicate to the TIF Fund under an agreement with the City authorized by Section 311.013(f), Texas Tax Code, plus (ii) one-hundred percent (100%) of the City's available portion of the tax increment, as defined by section 311.012(a), Texas Tax Code, subject to any binding agreement executed at any time by the City that pledges a portion of such tax increment or an amount of other legally available funds whose calculation is based on receipt of any portion of such tax increment. The TIF Fund shall be maintained in an account at the depository bank of the City and shall be secured in the manner prescribed by law for Texas cities. In addition, all revenues from (i) the sale of any obligations hereafter issued by the City and secured in whole or in part from the tax increments; (ii) the sale of any property acquired as part of a tax increment financing plan adopted by the Board; and (iii) other revenues dedicated to and used in the Zone shall be deposited into the TIF Fund. Prior to the termination of the Zone, money shall be disbursed from the Tax Increment Fund only to pay project costs, as defined by the Texas Tax Code, for the Zone, to satisfy the claims of holders of tax increments bonds or notes issued for the Zone, or to pay obligations incurred pursuant to agreements entered into to implement the project plan and reinvestment zone financing plan and achieve their purpose pursuant to Section 311.010(b), Texas Tax Code.

SECTION 7. TAX INCREMENT FUND.

That there is hereby created and established a "Tax Increment Fund" for the Zone which may be divided into such subaccounts as may be authorized by subsequent ordinance, into which all tax increments of the City, as such increments are described in the

final project plan and reinvestment zone financing plan and may include administration costs, less any of the amounts not required to be paid into the Tax Increment Fund pursuant to the Act, are to be deposited. The Tax Increment Fund and any subaccounts are to be maintained in an account at the affiliated depository bank of the City and shall be secured in the manner prescribed by law for funds of Texas cities. In addition, all revenues to be dedicated to and used in the Zone shall be deposited into such fund or subaccount from which money will be disbursed to pay project costs, plus interest, for the Zone.

SECTION 8. SEVERABILITY CLAUSE.

Should any section, subsection, sentence, clause or phrase of this Ordinance be declared unconstitutional or invalid by a court of competent jurisdiction, it is expressly provided that any and all remaining portions of this Ordinance shall remain in full force and effect. The City hereby declares that it would have passed this Ordinance, and each section, subsection, clause or phrase thereof irrespective of the fact that any one or more sections, subsections, sentences, clauses and phrases be declared unconstitutional or invalid.

SECTION 9. OPEN MEETINGS.

It is hereby found, determined, and declared that sufficient written notice of the date, hour, place and subject of the meeting of the City Council at which this Ordinance was adopted was posted at a place convenient and readily accessible at all times to the general public at the City Hall of the City for the time required by law preceding its meeting, as required by Chapter 551 of the Texas Government Code, and that this meeting has been open to the public as required by law at all times during which this Ordinance and the subject matter hereof has been discussed, considered and formally acted upon. The City Council further ratifies, approves and confirms such written notice and the contents and posting thereof.

SECTION 10. EFFECTIVE DATE.

This Ordinance shall take effect immediately upon its adoption and publication in accordance with and as provided by law and the City Charter.

PASSED AND APPROVED ON this _____ day of _____ 2018.

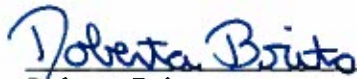
CITY OF EL PASO

Dee Margo, Mayor

ATTEST:

Laura Prine
City Clerk

APPROVED AS TO FORM:



Roberta Brito
Assistant City Attorney

APPROVED AS TO CONTENT:

Jessica Herrera
Director Economic

EXHIBIT A

BOUNDARY DESCRIPTION

Being that certain tract of land identified as parcel 568428, being more particularly described as follows:

Legal Description: 7 CASTNER RANGE N PT OF BLK (2203.05 FT ON N-323.9 FT ON E IRREG ON S 13388.05 FT ON W), containing 50.00 acres of land.

EXHIBIT B
BOUNDARY MAP



EXHIBIT C
PRELIMINARY PROJECT PLAN AND FINANCE PLAN



Foreword

Table of Contents

■ Introduction	1
■ TIRZ Boundary	2
■ Current Conditions	7
■ Proposed Development	9
■ Project Costs	10
■ Anticipated Development	11
■ Financial Feasibility Analysis	12
■ Terms and Conditions	21
■ Appendix A	22

DISCLAIMER

Our conclusions and recommendations are based on current market conditions and the expected performance of the national, and/or local economy and real estate market. Given that economic conditions can change and real estate markets are cyclical, it is critical to monitor the economy and real estate market continuously, and to revisit key project assumptions periodically to ensure that they are still justified.

The future is difficult to predict, particularly given that the economy and housing markets can be cyclical, as well as subject to changing consumer and market psychology. There will usually be differences between projected and actual results because events and circumstances frequently do not occur as expected, and the differences may be material.

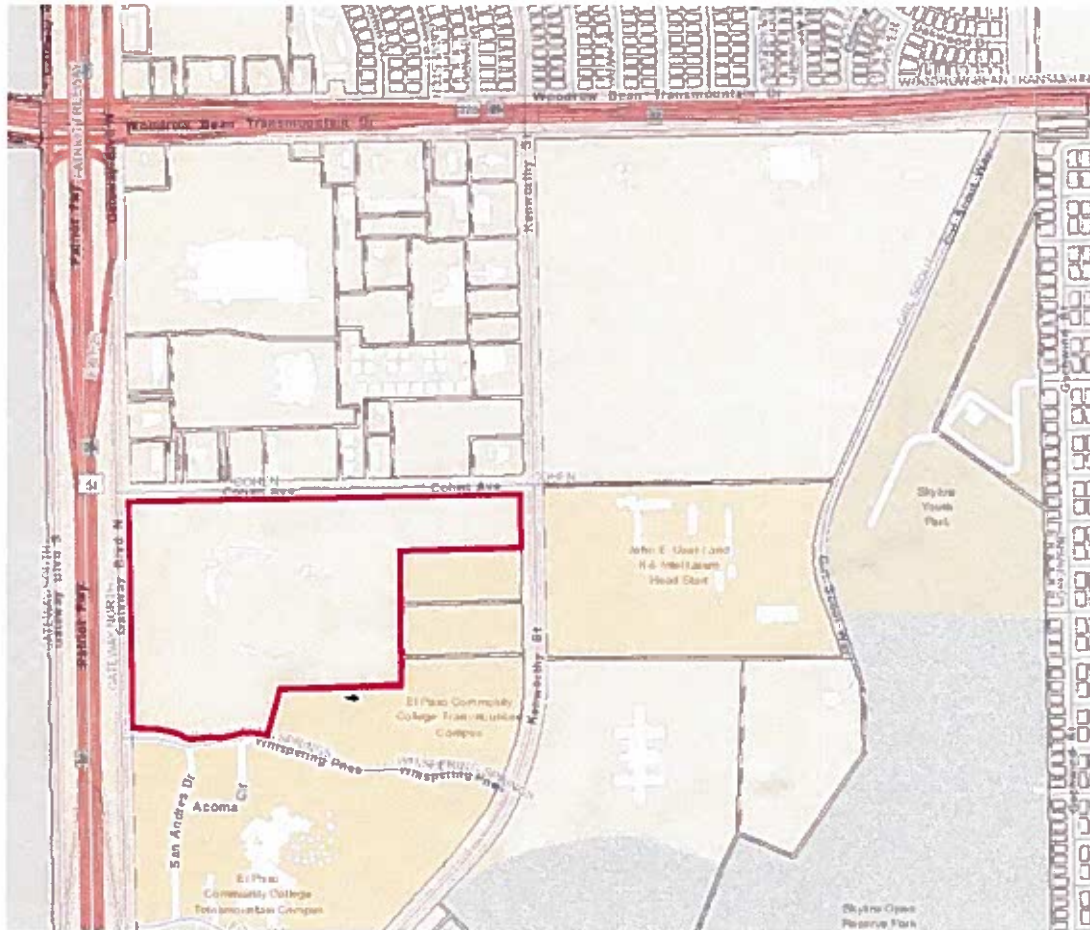


El Paso is the largest metro area along the Texas-Mexico border which boasts a best-in-class, business friendly operating environment while also offering a great living experience. The region represents one of the largest manufacturing centers in North America and is recognized as globally competitive. This is largely due to El Paso's unique quality of possessing the largest bilingual and bi-cultural workforce in the Western Hemisphere.

As the sixth-largest city in Texas, El Paso is a top 20% U.S. performing economy and continues to experience positive economic growth by attracting new businesses and helping existing companies to grow. The City's focus is to create new employment opportunities in 21st century industries, maintain a great quality of life, and facilitate business growth at the local and international levels.



Introduction



Tax Increment Reinvestment Zone #11, City of El Paso

The goal of Tax Increment Reinvestment Zone #11 (TIRZ) is to fund the construction of needed public infrastructure and to encourage private development that will yield additional tax revenue to all local taxing jurisdictions. TIRZ #11 will promote the creation of mixed-use development consisting of destination retail and entertainment that will serve as a catalyst for Northeast El Paso.

The project and financing plan outlines the funding of \$26,318,091 in public improvements related to streets, water and sewer improvements, parks and open spaces, and economic development grants. The TIRZ can fund these improvements through the contribution of the City's real property tax increment within the Zone.

Without the implementation of the TIRZ, the specified property would impair the sound growth of the municipality.



TIRZ Boundary



Boundary Description

El Paso TIRZ #11 is located in the northern portion of the City of El Paso encompassing approximately 50.00 acres. The TIRZ is generally bound by Gateway N Boulevard to the west, Cohen Avenue to the north, Kenworthy Street to the east, and Whispering Springs Drive to the south.

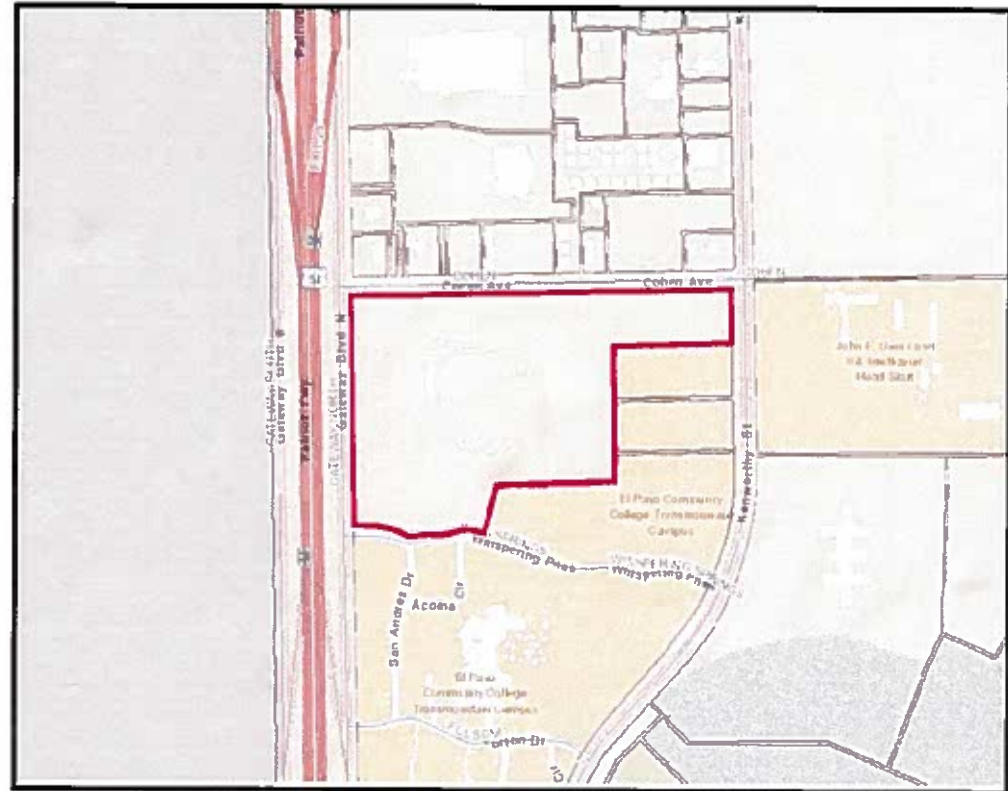
 - TIRZ Boundary

TIRZ Boundary

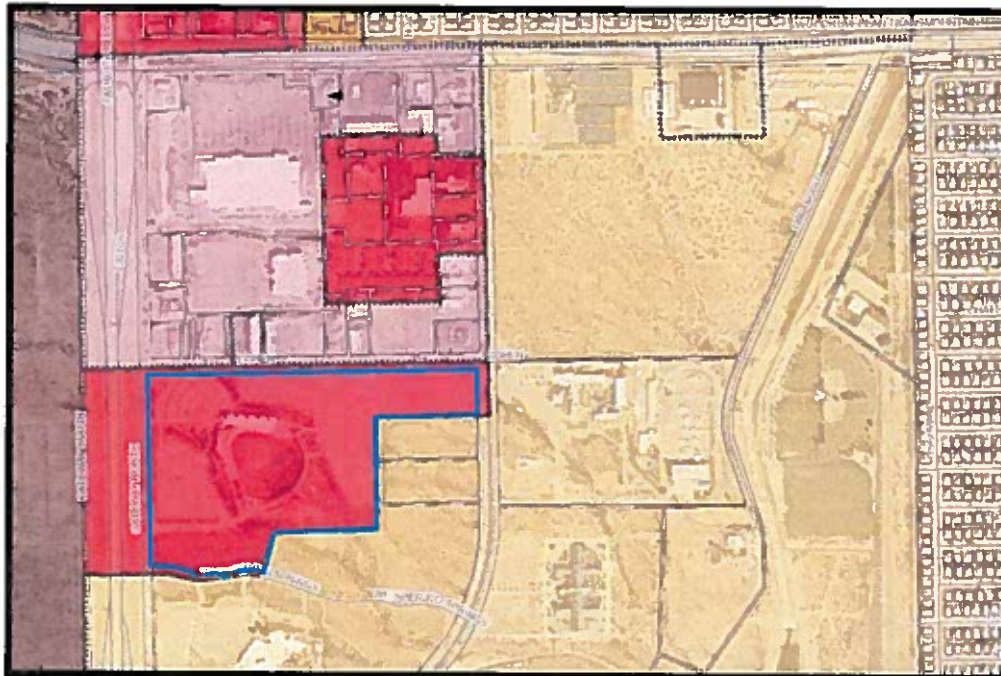
Legal Description

Being that certain tract of land identified as parcel 568428, being more particularly described as follows:

Legal Description: 7 CASTNER RANGE N PT OF BLK (2203.05 FT ON N-323.9 FT ON E IRREG ON S 13388.05 FT ON W), containing 50.00 acres of land.



Current Conditions



Land Use

The TIRZ contains Cohen Stadium, an underused 30 year old structure, and its associated parking lots.

Method of Relocating Persons to be Displaced

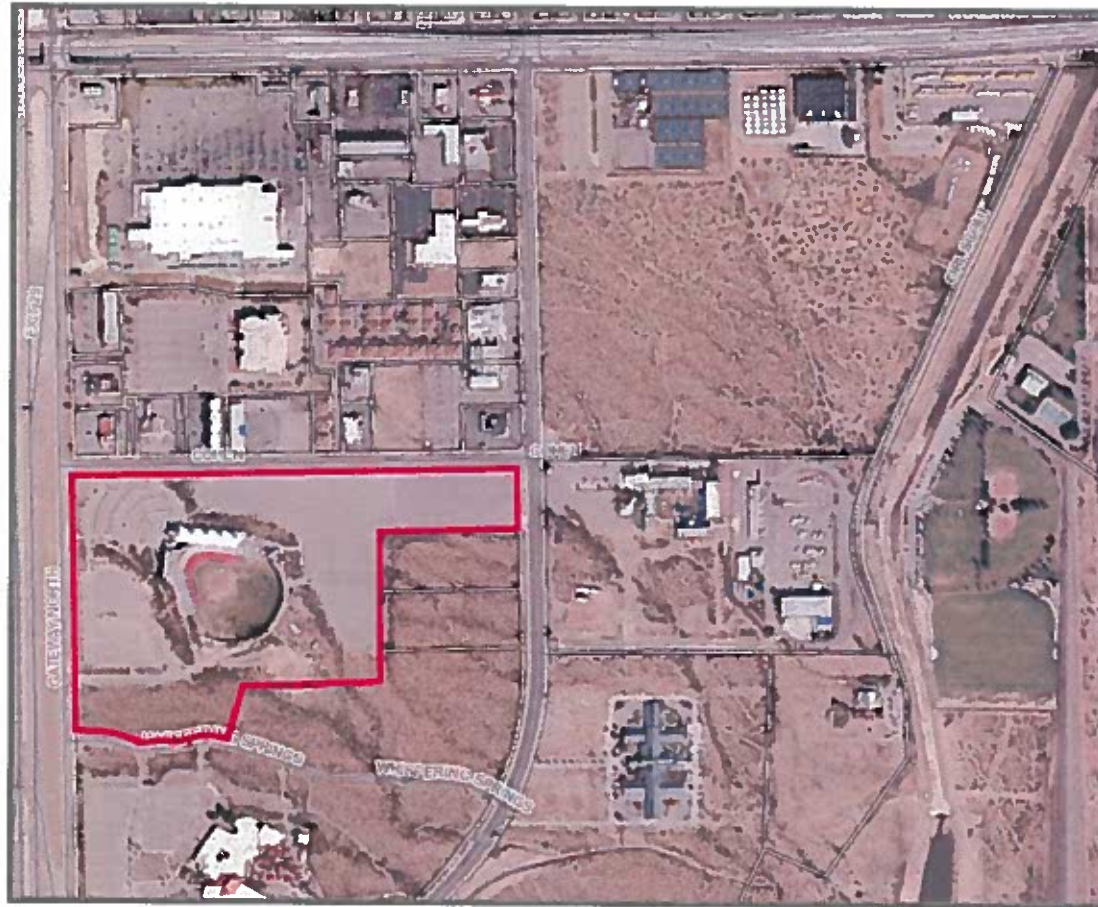
It is not anticipated that any persons will be displaced or need to be relocated as result of implementation.

Zoning

The property within the TIRZ is currently zoned as C-4, Regional Commercial (shaded in red). Regional Commercial allows for commercial uses intended to serve the entire City to permit heavy commercial uses characterized by automotive and light warehousing. Regional Commercial serves to provide a transition from general business areas to industrial and manufacturing uses, and to accommodate major locations of commerce, service and employment activities. Within the Central Business District, more intensive commercial uses are allowed, the predominant of which are retail trade and service uses, providing less restrictive height and area regulations.

As new development occurs, the current zoning will change to accommodate the development. It is not anticipated that there will be any changes to the master plan, building codes or other municipal ordinances or subdivision rules and regulations of the City at this time.

Current Conditions



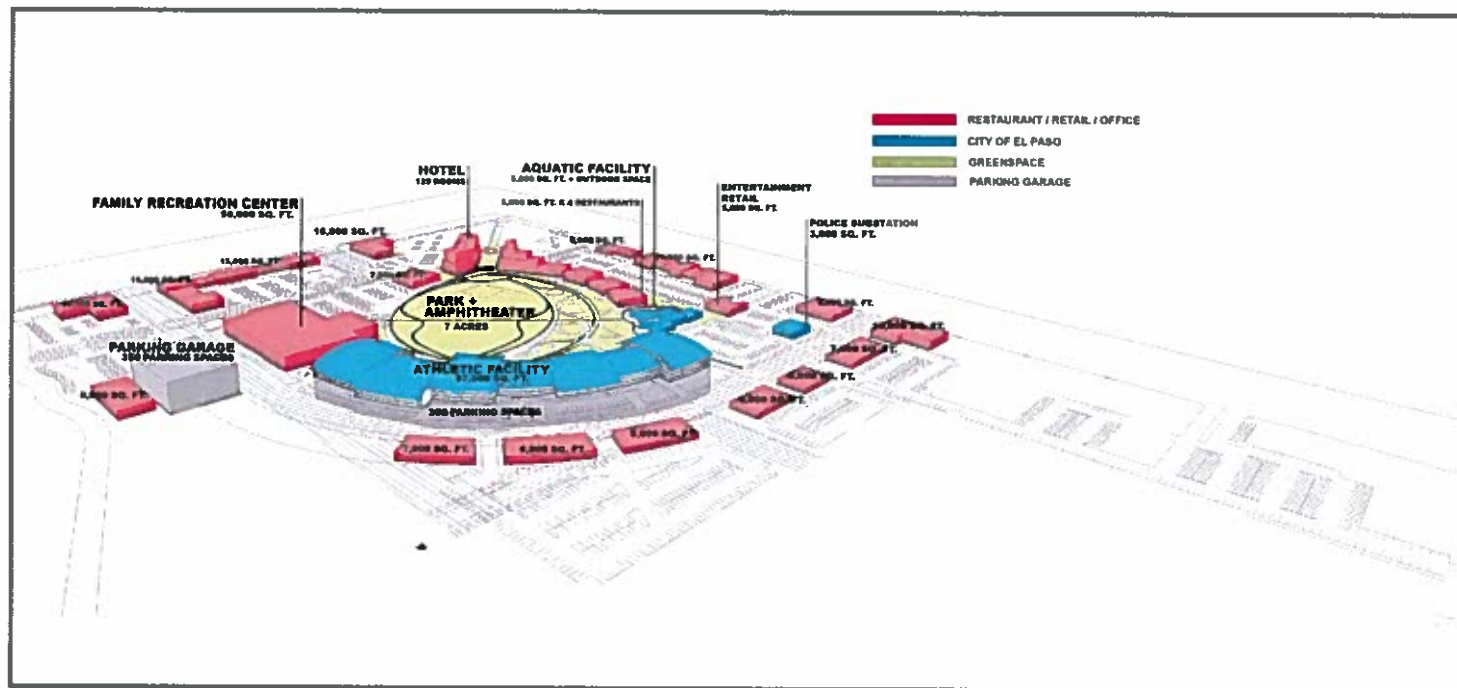
Current Ownership Information

There is currently one parcel within Tax Increment Reinvestment Zone #11, which is owned by the City of El Paso.

For further details of the parcel included within the TIRZ see Exhibit A.

The 2017 estimated base taxable value is \$0.

Proposed Development



The proposed TIRZ #11 development is predominantly a large scale mixed-use development totaling more than 1,000,000 square feet of new construction. It is expected to facilitate the construction of a hotel, an entertainment venue, office, retail and restaurant developments, as well as mixed-use development.

Project Costs

Project Costs of the Zone

There are a number of improvements within Tax Increment Reinvestment Zone #11 that will be financed by in part by incremental real property tax generated within the TIRZ.

TIRZ #11

Proposed Project Costs			
Water Facilities and Improvements	\$	1,973,857	7.5%
Sanitary Sewer Facilities and Improvements	\$	2,631,809	10.0%
Storm Water Facilities and Improvements	\$	2,631,809	10.0%
Transit/Parking Improvements	\$	3,947,714	15.0%
Street and Intersection Improvements	\$	5,263,618	20.0%
Open Space, Park and Recreation Facilities and Improvements	\$	3,947,714	15.0%
Economic Development Grants	\$	5,263,618	20.0%
Administrative Costs	\$	657,952	2.5%
	\$	26,318,091	100.0%

The costs illustrated in the table above are estimates and may be revised. Savings from one line item may be applied to a cost increase in another line item.

Additionally, it is the City's desire to have the land developed facilitated through a direct sale agreement between the City and the private entity.

Chapter 311 of the Texas Tax Code

Sec. 311.002.

(1) "Project costs" means the expenditures made or estimated to be made and monetary obligations incurred or estimated to be incurred by the municipality or county designating a reinvestment zone that are listed in the project plan as costs of public works, public improvements, programs, or other projects benefiting the zone, plus other costs incidental to those expenditures and obligations. "Project costs" include:

(A) capital costs, including the actual costs of the acquisition and construction of public works, public improvements, new buildings, structures, and fixtures; the actual costs of the acquisition, demolition, alteration, remodeling, repair, or reconstruction of existing buildings, structures, and fixtures; the actual costs of the remediation of conditions that contaminate public or private land or buildings; the actual costs of the preservation of the facade of a public or private building; the actual costs of the demolition of public or private buildings; and the actual costs of the acquisition of land and equipment and the clearing and grading of land;

(B) financing costs, including all interest paid to holders of evidences of indebtedness or other obligations issued to pay for project costs and any premium paid over the principal amount of the obligations because of the redemption of the obligations before maturity;

(C) real property assembly costs;

(D) professional service costs, including those incurred for architectural, planning, engineering, and legal advice and services;

(E) imputed administrative costs, including reasonable charges for the time spent by employees of the municipality or county in connection with the implementation of a project plan;

(F) relocation costs;

(G) organizational costs, including the costs of conducting environmental impact studies or other studies, the cost of publicizing the creation of the zone, and the cost of implementing the project plan for the zone;

(H) interest before and during construction and for one year after completion of construction, whether or not capitalized;

(I) the cost of operating the reinvestment zone and project facilities;

(J) the amount of any contributions made by the municipality or county from general revenue for the implementation of the project plan;

(K) the costs of school buildings, other educational buildings, other educational facilities, or other buildings owned by or on behalf of a school district, community college district, or other political subdivision of this state; and

(L) payments made at the discretion of the governing body of the municipality or county that the governing body finds necessary or convenient to the creation of the zone or to the implementation of the project plans for the zone.

Anticipated Development

Anticipated Development

The proposed TIRZ #11 development is predominately a large scale mixed-use development that will be constructed over the next several years and financed in part by incremental real property tax generated within the TIRZ.

The table provides an overview of the potential development that we believe will occur during the life of the TIRZ along with estimated dates of when the incremental revenue will flow into the TIRZ fund.

	Square Foot/Unit	Projected Completion Date	Stabilization Year	Taxable Value PSF/Unit	Incremental Value	Sales PSF	Total Sales
Public Investment							
Regional Water Park		2020	N/A	N/A	N/A		
Media Broadcasting Studio/Outdoor		2020	N/A	N/A	N/A		
Police Substation	3,000	2020	N/A	N/A	N/A		
Park + Amphitheater	304,920	2020	N/A	N/A	N/A		
Athletic Facility	87,000	2020	N/A	N/A	N/A		
Hotel							
Hotel #1	125	2020	2022	\$175,000	\$21,875,000		
Office							
Restaurant/Retail/Office - Building #15	7,000	2020	2022	\$175	\$1,225,000	\$0.00	\$0
Restaurant/Retail/Office - Building #16	5,000	2020	2022	\$175	\$875,000	\$0.00	\$0
Restaurant/Retail/Office - Building #17	6,000	2020	2022	\$175	\$1,050,000	\$0.00	\$0
Restaurant/Retail/Office - Building #18	8,000	2022	2024	\$175	\$1,400,000	\$0.00	\$0
Restaurant/Retail/Office - Building #19	8,000	2022	2024	\$175	\$1,400,000	\$0.00	\$0
Restaurant/Retail/Office - Building #20	7,000	2022	2024	\$175	\$1,225,000	\$0.00	\$0
Restaurant							
Restaurant/Retail/Office - Building #5	10,000	2020	2022	\$300	\$3,000,000	\$300.00	\$3,000,000
Restaurant/Retail/Office - Building #6	7,000	2020	2022	\$300	\$2,100,000	\$300.00	\$2,100,000
Restaurant/Retail/Office - Building #7	5,000	2020	2022	\$300	\$1,500,000	\$300.00	\$1,500,000
Restaurant/Retail/Office - Building #8	5,000	2022	2024	\$300	\$1,500,000	\$300.00	\$1,500,000
Restaurant/Retail/Office - Building #9	5,000	2022	2024	\$300	\$1,500,000	\$300.00	\$1,500,000
Restaurant/Retail/Office - Building #10	5,000	2022	2024	\$300	\$1,500,000	\$300.00	\$1,500,000
Restaurant/Retail/Office - Building #13	8,000	2022	2024	\$300	\$2,400,000	\$300.00	\$2,400,000
Retail							
Family Recreation Center	58,000	2022	2024	\$200	\$11,600,000	\$300.00	\$17,400,000
Entertainment/Retail	5,000	2022	2024	\$200	\$1,000,000	\$300.00	\$1,500,000
Restaurant/Retail/Office - Building #1	6,000	2022	2024	\$200	\$1,200,000	\$300.00	\$1,800,000
Restaurant/Retail/Office - Building #2	10,500	2022	2024	\$200	\$2,100,000	\$300.00	\$3,150,000
Restaurant/Retail/Office - Building #3	16,000	2024	2026	\$200	\$3,200,000	\$300.00	\$4,800,000
Restaurant/Retail/Office - Building #4	15,000	2024	2026	\$200	\$3,000,000	\$300.00	\$4,500,000
Restaurant/Retail/Office - Building #11	6,000	2024	2026	\$200	\$1,200,000	\$300.00	\$1,800,000
Restaurant/Retail/Office - Building #12	21,000	2024	2026	\$200	\$4,200,000	\$300.00	\$6,300,000
Restaurant/Retail/Office - Building #14	10,000	2024	2026	\$200	\$2,000,000	\$300.00	\$3,000,000
Total					\$72,860,000		\$47,760,000

Output @ Year

2054

GROSS

26,318,031

Financial Feasibility Analysis

Method of Financing

To fund the public improvements outlined on the previous pages, it is anticipated that the City El Paso will contribute 100% of its real property increment.

Debt Service

It is not anticipated at this time that the TIRZ will incur any bonded indebtedness.

Economic Feasibility Study

A taxable value analysis was developed as part of the project and financing plan to determine the economic feasibility of the project. The study examined the expected tax revenue the TIRZ would receive based on the previously outlined developments. A summary overview of the anticipated development square footages, the anticipated sales per square foot and the anticipated taxable value per square foot can be found on the table below.

The following pages show the estimated captured appraised value of the zone during each year of its existence and the net benefits of the zone to each of the local taxing jurisdictions as well as the method of financing and debt service.

Utilizing the information outlined in this feasibility study, we have found that the TIRZ is economically feasible and will provide the City and other taxing jurisdictions with economic benefits that would not occur without its implementation.

Real Property Tax		YEARS 2020-2052	
City of El Paso	0.80343000	100.00%	0.8034300
El Paso County	0.45269400	0%	0.0000000
EPCC	0.14163800	0%	0.0000000
University Medical	0.25194300	0%	0.0000000
El Paso I.S.D.	1.31000000	0%	0.0000000
Other	0.00000000	0%	0.0000000
	2.95970500		0.8034300

Personal Property Tax		Participation	
City of El Paso	0.80343000	0%	0.0000000
El Paso County	0.45269400	0%	0.0000000
EPCC	0.14163800	0%	0.0000000
University Medical	0.25194300	0%	0.0000000
El Paso I.S.D.	1.31000000	0%	0.0000000
Other	0.00000000	0%	0.0000000
	2.95970500		0.0000000

City Sales Tax Rate	0.0200000	0.00%	0.0000000
State Sales Tax Rate	0.0625000	0.00%	0.0000000

City HOT	0.0700000	0.00%	0.0000000
State HOT	0.0600000	0.00%	0.0000000

Financial Feasibility Analysis

35 YEAR HOTEL : INPUT & OUTPUT

► INPUT

INFLATION RATE	2.80%
----------------	-------

DISCOUNT RATE	5.00%
---------------	-------

REAL PROPERTY TAX		PARTICIPATION
City of El Paso	0.00243000	100.00%
El Paso County	0.00200000	0%
EPCC	0.10103000	0%
University Medical	0.20104000	0%
El Paso L.S.D.	1.21000000	0%
Other	0.00000000	0%
	2.30570000	0.00343000

PERSONAL PROPERTY TAX		PARTICIPATION
City of El Paso	0.00243000	0%
El Paso County	0.00200000	0%
EPCC	0.10103000	0%
University Medical	0.20104000	0%
El Paso L.S.D.	1.21000000	0%
Other	0.00000000	0%
	2.30570000	0.00000000

Sales Tax Rate	0.00000000	0.00%	0.00000000
----------------	------------	-------	------------

Hotel	Year	AREA SF	REAL PROPERTY \$/ SF	TAX VALUE	PERSONAL PROPERTY \$/ SF	TAX VALUE	\$ / SF	SALES TAX VALUE
Hotel #1	2020	125	\$ 175,000.00	\$ 21,875,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTAL	125		21,875,000				

► OUTPUT

TOTAL TAX REVENUE		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	77.1%	\$ 8,322,911	\$ 8,322,911	\$ -	\$ -
El Paso County	12.8%	\$ 4,000,000	\$ 4,000,000	\$ -	\$ -
EPCC	4.0%	\$ 1,067,010	\$ 1,067,010	\$ -	\$ -
University Medical	2.8%	\$ 2,010,210	\$ 2,010,210	\$ -	\$ -
El Paso L.S.D.	64.3%	\$ 13,672,000	\$ 13,672,000	\$ -	\$ -
Other	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	100.0%	\$ 21,875,000	\$ 21,875,000	\$ -	\$ -

TOTAL PARTICIPATION		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	100.0%	\$ 8,322,911	\$ 8,322,911	\$ -	\$ -
El Paso County	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
EPCC	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
University Medical	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
El Paso L.S.D.	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Other	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	100.0%	\$ 8,322,911	\$ 8,322,911	\$ -	\$ -

NET BENEFIT		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
El Paso County	21.0%	\$ 4,000,000	\$ 4,000,000	\$ -	\$ -
EPCC	0.0%	\$ 1,067,010	\$ 1,067,010	\$ -	\$ -
University Medical	77.7%	\$ 2,010,210	\$ 2,010,210	\$ -	\$ -
El Paso L.S.D.	80.0%	\$ 13,672,000	\$ 13,672,000	\$ -	\$ -
Other	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	100.0%	\$ 21,875,000	\$ 21,875,000	\$ -	\$ -

Financial Feasibility Analysis

TAX REVENUE PROJECTIONS & COST-BENEFIT ANALYSIS

[illegible]

Financial Feasibility Analysis

TAX REVENUE PROJECTIONS & COST-BENEFIT ANALYSIS

PARTICIPATION		FISCAL YEAR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
City of Irvine	City of Irvine	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

Financial Feasibility Analysis

35 YEAR - OFFICE : INPUT & OUTPUT

► INPUT

INFLATION RATE	2.00%
----------------	-------

DISCOUNT RATE	6.00%
---------------	-------

REAL PROPERTY TAX		PARTICIPATION	
City of El Paso	0.00343000	100.00%	0.00343000
El Paso County	0.00300000	0%	0.00000000
EPCC	0.14163000	0%	0.00000000
University Medical	0.35194300	0%	0.00000000
El Paso L.S.D.	1.31000000	0%	0.00000000
Other	0.00000000	0%	0.00000000
	2.00077000		0.00343000

PERSONAL PROPERTY TAX		PARTICIPATION	
City of El Paso	0.00343000	0%	0.00000000
El Paso County	0.00300000	0%	0.00000000
EPCC	0.14163000	0%	0.00000000
University Medical	0.35194300	0%	0.00000000
El Paso L.S.D.	1.31000000	0%	0.00000000
Other	0.00000000	0%	0.00000000
	2.00077000		0.00000000

Sales Tax Rate	0.00000000	0.00%	0.00000000
----------------	------------	-------	------------

Office	Year	AREA SF	REAL PROPERTY		PERSONAL PROPERTY		SALES	
			\$/SF	TAX VALUE	\$/SF	TAX VALUE	\$/SF	TAX VALUE
Restroom/Office - Building 015	2020	7,000	\$	175.00	\$	1,225,000	\$	-
Restroom/Office - Building 016	2020	5,000	\$	175.00	\$	875,000	\$	-
Restroom/Office - Building 017	2020	5,000	\$	175.00	\$	875,000	\$	-
Restroom/Office - Building 018	2022	5,000	\$	175.00	\$	875,000	\$	-
Restroom/Office - Building 019	2022	5,000	\$	175.00	\$	875,000	\$	-
Restroom/Office - Building 020	2022	5,000	\$	175.00	\$	875,000	\$	-
Restroom/Office - Building 021	2022	7,000	\$	175.00	\$	1,225,000	\$	-
TOTAL		41,000		7,175,000		-		

► OUTPUT

TOTAL TAX REVENUE		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	37.1%	\$ 4,748,967	\$	\$ 4,748,967	\$
El Paso County	15.1%	\$ 2,674,891	\$	\$ 2,674,891	\$
EPCC	4.0%	\$ 896,540	\$	\$ 896,540	\$
University Medical	6.0%	\$ 1,486,871	\$	\$ 1,486,871	\$
El Paso L.S.D.	44.3%	\$ 7,730,367	\$	\$ 7,730,367	\$
Other	0.0%	\$ -	\$	\$ -	\$
100.0%		\$ 17,437,615	\$	\$ 17,437,615	\$
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%

TOTAL PARTICIPATION		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	100.0%	\$ 4,748,967	\$ 4,748,967	\$ -	\$ -
El Paso County	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
EPCC	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
University Medical	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
El Paso L.S.D.	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Other	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	100.0%	\$ 4,748,967	\$ 4,748,967	\$ -	\$ -
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%

NET BENEFIT		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
El Paso County	37.0%	\$ 2,674,891	\$ 2,674,891	\$ -	\$ -
EPCC	0.0%	\$ 896,540	\$ 896,540	\$ -	\$ -
University Medical	17.7%	\$ 1,486,871	\$ 1,486,871	\$ -	\$ -
El Paso L.S.D.	86.0%	\$ 7,730,367	\$ 7,730,367	\$ -	\$ -
Other	0.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
100.0%		\$ 12,740,068	\$ 12,740,068	\$ -	\$ -
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%

Financial Feasibility Analysis

TAX REVENUE PROJECTIONS & COST-BENEFIT ANALYSIS

[illegible]

Financial Feasibility Analysis

TAX REVENUE PROJECTIONS & COST-BENEFIT ANALYSIS

Public Works Projects		Fiscal Year																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		2000-01	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37	2037-38	2038-39	2039-40	2040-41	2041-42	2042-43	2043-44	2044-45	2045-46	2046-47	2047-48	2048-49	2049-50	2050-51	2051-52	2052-53	2053-54	2054-55	2055-56	2056-57	2057-58	2058-59	2059-60	2060-61	2061-62	2062-63	2063-64	2064-65	2065-66	2066-67	2067-68	2068-69	2069-70	2070-71	2071-72	2072-73	2073-74	2074-75	2075-76	2076-77	2077-78	2078-79	2079-80	2080-81	2081-82	2082-83	2083-84	2084-85	2085-86	2086-87	2087-88	2088-89	2089-90	2090-91	2091-92	2092-93	2093-94	2094-95	2095-96	2096-97	2097-98	2098-99	2099-00	2100-01	2101-02	2102-03	2103-04	2104-05	2105-06	2106-07	2107-08	2108-09	2109-10	2110-11	2111-12	2112-13	2113-14	2114-15	2115-16	2116-17	2117-18	2118-19	2119-20	2120-21	2121-22	2122-23	2123-24	2124-25	2125-26	2126-27	2127-28	2128-29	2129-30	2130-31	2131-32	2132-33	2133-34	2134-35	2135-36	2136-37	2137-38	2138-39	2139-40	2140-41	2141-42	2142-43	2143-44	2144-45	2145-46	2146-47	2147-48	2148-49	2149-50	2150-51	2151-52	2152-53	2153-54	2154-55	2155-56	2156-57	2157-58	2158-59	2159-60	2160-61	2161-62	2162-63	2163-64	2164-65	2165-66	2166-67	2167-68	2168-69	2169-70	2170-71	2171-72	2172-73	2173-74	2174-75	2175-76	2176-77	2177-78	2178-79	2179-80	2180-81	2181-82	2182-83	2183-84	2184-85	2185-86	2186-87	2187-88	2188-89	2189-90	2190-91	2191-92	2192-93	2193-94	2194-95	2195-96	2196-97	2197-98	2198-99	2199-00	2200-01	2201-02	2202-03	2203-04	2204-05	2205-06	2206-07	2207-08	2208-09	2209-10	2210-11	2211-12	2212-13	2213-14	2214-15	2215-16	2216-17	2217-18	2218-19	2219-20	2220-21	2221-22	2222-23	2223-24	2224-25	2225-26	2226-27	2227-28	2228-29	2229-30	2230-31	2231-32	2232-33	2233-34	2234-35	2235-36	2236-37	2237-38	2238-39	2239-40	2240-41	2241-42	2242-43	2243-44	2244-45	2245-46	2246-47	2247-48	2248-49	2249-50	2250-51	2251-52	2252-53	2253-54	2254-55	2255-56	2256-57	2257-58	2258-59	2259-60	2260-61	2261-62	2262-63	2263-64	2264-65	2265-66	2266-67	2267-68	2268-69	2269-70	2270-71	2271-72	2272-73	2273-74	2274-75	2275-76	2276-77	2277-78	2278-79	2279-80	2280-81	2281-82	2282-83	2283-84	2284-85	2285-86	2286-87	2287-88	2288-89	2289-90	2290-91	2291-92	2292-93	2293-94	2294-95	2295-96	2296-97	2297-98	2298-99	2299-00	2300-01	2301-02	2302-03	2303-04	2304-05	2305-06	2306-07	2307-08	2308-09	2309-10	2310-11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
City of 90th Precinct	City of 90th Precinct																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

Financial Feasibility Analysis

35 YEAR - RETAIL : INPUT & OUTPUT

► INPUT

INFLATION RATE	3.00%
----------------	-------

DISCOUNT RATE	5.50%
---------------	-------

REAL PROPERTY TAX		PARTICIPATION	
City of El Paso	0.20343000	100.00%	0.20343000
El Paso County	0.45265400	0%	0.00000000
EPCC	0.14163000	0%	0.00000000
University Medical	0.25194300	0%	0.00000000
El Paso I.S.D.	1.31000000	0%	0.00000000
Other	0.00000000	0%	0.00000000
	2.36578600		0.20343000

PERSONAL PROPERTY TAX		PARTICIPATION	
City of El Paso	0.20343000	0%	0.00000000
El Paso County	0.45265400	0%	0.00000000
EPCC	0.14163000	0%	0.00000000
University Medical	0.25194300	0%	0.00000000
El Paso I.S.D.	1.31000000	0%	0.00000000
Other	0.00000000	0%	0.00000000
	2.36578600		0.00000000

Sales Tax Rate	0.02000000	0.00%	0.00000000
----------------	------------	-------	------------

Restaurant/Retail	Year	AREA SF	REAL PROPERTY \$/SF	TAX VALUE	PERSONAL PROPERTY \$/SF	TAX VALUE	SALES \$/SF	TAX VALUE				
Restaurant and Retail Office - Building 06	2020	10,000	\$	300.00	\$	3,000,000	\$	15.00	\$	150,000	\$	3,000,000
Restaurant and Retail Office - Building 08	2020	7,000	\$	300.00	\$	2,100,000	\$	15.00	\$	105,000	\$	2,100,000
Restaurant and Retail Office - Building 07	2020	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Restaurant and Retail Office - Building 09	2022	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Restaurant and Retail Office - Building 05	2022	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Restaurant and Retail Office - Building 01	2022	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Restaurant and Retail Office - Building 03	2022	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Restaurant and Retail Office - Building 02	2022	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Family Recreation Center	2022	60,000	\$	290.00	\$	17,400,000	\$	15.00	\$	875,000	\$	17,400,000
Entertainment/Concessions	2022	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Bar/Lounge and Retail Office - Building 04	2022	5,000	\$	300.00	\$	1,500,000	\$	15.00	\$	75,000	\$	1,500,000
Restaurant and Retail Office - Building 05	2022	10,000	\$	290.00	\$	2,900,000	\$	15.00	\$	157,500	\$	2,900,000
Restaurant and Retail Office - Building 02	2024	15,000	\$	290.00	\$	4,350,000	\$	15.00	\$	240,000	\$	4,350,000
Restaurant and Retail Office - Building 04	2024	15,000	\$	290.00	\$	4,350,000	\$	15.00	\$	275,000	\$	4,350,000
Restaurant and Retail Office - Building 01	2024	5,000	\$	290.00	\$	1,450,000	\$	15.00	\$	90,000	\$	1,450,000
Restaurant and Retail Office - Building 03	2024	21,000	\$	290.00	\$	6,090,000	\$	15.00	\$	315,000	\$	6,090,000
Restaurant and Retail Office - Building 02	2024	10,000	\$	290.00	\$	2,900,000	\$	15.00	\$	150,000	\$	2,900,000
TOTAL		192,000		43,000,000		2,957,500						47,750,000

► OUTPUT

TOTAL TAX REVENUE		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	46.8%	\$ 63,393,999	\$ 14,412,067	\$ 0	\$ 48,981,932
El Paso County	0.0%	\$ 0.000,000	\$ 0.000,000	\$ 0	\$ 0.000,000
EPCC	2.7%	\$ 2,719,715	\$ 2,648,725	\$ 0	\$ 70,990
University Medical	3.0%	\$ 4,821,760	\$ 4,819,394	\$ 0	\$ 2,366
El Paso I.S.D.	70.6%	\$ 25,071,213	\$ 23,496,991	\$ 1,574,222	\$ 0
Other	18.7%	\$ 23,496,991	\$ 23,496,991	\$ 0	\$ 0
	100.0%	\$ 119,493,778	\$ 68,428,268	\$ 1,574,222	\$ 49,004,781

TOTAL PARTICIPATION		TOTAL	REAL PROPERTY	PERSONAL PROPERTY	SALES
City of El Paso	100.0%	\$ 14,412,067	\$ 14,412,067	\$ 0	\$ 0
El Paso County	0.0%	\$ 0.000,000	\$ 0.000,000	\$ 0	\$ 0
EPCC	0.0%	\$ 0.000,000	\$ 0.000,000	\$ 0	\$ 0
University Medical	0.0%	\$ 0.000,000	\$ 0.000,000	\$ 0	\$ 0
El Paso I.S.D.	0.0%	\$ 0.000,000	\$ 0.000,000	\$ 0	\$ 0
Other	0.0%	\$ 0.000,000	\$ 0.000,000	\$ 0	\$ 0
	100.0%	\$ 14,412,067	\$ 14,412,067	\$ 0	\$ 0

Financial Feasibility Analysis

TAX REVENUE PROJECTIONS & COST-BENEFIT ANALYSIS

TOTAL TALE REVENUE										2014										2015										2016										2017										2018										2019										2020										2021										2022										2023										2024										2025										2026										2027										2028										2029										2030										2031										2032										2033										2034										2035										2036										2037										2038										2039										2040										2041										2042										2043										2044										2045										2046										2047										2048										2049										2050										2051										2052										2053										2054										2055										2056										2057										2058										2059										2060										2061										2062										2063										2064										2065										2066										2067										2068										2069										2070										2071										2072										2073										2074										2075										2076										2077										2078										2079										2080										2081										2082										2083										2084										2085										2086										2087										2088										2089										2090										2091										2092										2093										2094										2095										2096										2097										2098										2099										2100										2101										2102										2103										2104										2105										2106										2107										2108										2109										2110										2111										2112										2113										2114										2115										2116										2117										2118										2119										2120										2121										2122										2123										2124										2125										2126										2127										2128										2129										2130										2131										2132										2133										2134										2135										2136										2137										2138										2139										2140										2141										2142										2143										2144										2145										2146										2147										2148										2149										2150										2151										2152										2153										2154										2155										2156										2157										2158										2159										2160										2161										2162										2163										2164										2165										2166										2167										2168										2169										2170										2171										2172										2173										2174										2175										2176										2177										2178										2179										2180										2181										2182										2183										2184										2185										2186										2187										2188										2189										2190										2191										2192										2193										2194										2195										2196										2197										2198										2199										2200										2201										2202										2203										2204										2205										2206										2207										2208										2209										2210										2211										2212										2213										2214										2215										2216										2217										2218										2219										2220										2221										2222										2223										2224										2225										2226										2227										2228										2229										2230										2231										2232										2233										2234										2235										2236										2237										2238										2239										2240										2241										2242										2243										2244										2245										2246										2247										2248										2249										2250										2251										2252										2253										2254										2255										2256										2257										2258										2259										2260										2261										2262										2263										2264										2265										2266										2267										2268										2269										2270										2271										2272										2273										2274										2275										2276										2277										2278										2279										2280										2281										2282										2283										2284										2285										2286										2287										2288										2289										2290										2291										2292										2293										2294										2295										2296										2297										2298										2299										2300										2301										2302										2303										2304										2305										2306										2307										2308										2309										2310										2311										2312										2313										2314										2315										2316										2317										2318										2319										2320										2321										2322										2323										2324										2325										2326										2327										2328										2329										2330										2331										2332										2333										2334										2335										2336										2337										2338										2339										2340										2341										2342										2343										2344										2345										2346										2347										2348										2349										2350										2351										2352										2353										2354										2355										2356										2357										2358										2359										2360										2361										2362										2363										2364										2365										2366										2367										2368										2369										2370										2371										2372										2373										2374										2375										2376										2377										2378										2379										2380										2381										2382										2383										2384										2385										2386										2387										2388										2389										2390										2391										2392										2393										2394										2395										2396										2397										2398										2399										2400										2401										2402										2403										2404										2405										2406										2407										2408										2409										2410										2411										2412										2413										2414										2415										2416										2417										2418										2419										2420										2421										2422										2423										2424										2425										2426										2427										2428										2429										2430										2431										2432										2433										2434										2435										2436										2437										2438										2439										2440										2441										2442										2443										2444										2445										2446										2447										2448										2449										2450										2451										2452										2453										2454										2455										2456										2457										2458										2459										2460										2461										2462										2463										2464										2465										2466										2467										2468										2469										2470										2471										2472										2473										2474										2475										2476										2477										2478										2479										2480										2481										2482										2483										2484										2485										2486										2487										2488										2489										2490										2491										2492										2493										2494										2495										2496										2497										2498										2499										2500										2501										2502										2503										2504										2505										2506										2507										2508										2509										2510										2511										2512										2513										2514										2515										2516										2517										2518										2519										2520										2521										2522										2523										2524										2525										2526										2527										2528										2529										2530										2531										2532										2533										2534										2535										2536										2537										2538										2539										2540										2541										2542										2543										2544										2545										2546										2547										2548										2549										2550										2551										2552										2553										2554										2555										2556										2557										2558										2559										2560										2561										2562										2563										2564										2565										2566										2567										2568										2569										2570										2571										2572										2573										2574										2575										2576										2577										2578										2579										2580										2581										2582										2583										2584										2585										2586										2587										2588										2589										2590										2591										2592										2593										2594										2595										2596										2597										2598										2599										2600										2601										2602										2603										2604										2605										2606										2607										2608										2609										2610										2611										2612										2613										2614										2615										2616										2617										2618										2619										2620										2621										2622										2623										2624										2625										2626										2627										2628										2629										2630										2631										2632										2633										2634										2635										2636										2637										2638										2639										2640										2641										2642										2643										2644										2645										2646										2647										2648										2649										2650										2651										2652										2653										2654										2655										2656										2657										2658										2659										2660										2661										2662										2663										2664										2665										2666										2667										2668										2669										2670										2671										2672										2673										2674										2675										2676										2677										2678										2679										2680										2681										2682										2683										2684										2685										2686										2687										2688										2689										2690										2691										2692										2693										2694										2695										2696										2697										2698										2699										2700										2701										2702										2703										2704										2705										2706										2707										2708										2709										2710										2711										2712										2713										2714										2715										2716										2717										2718										2719										2720										2721										2722										2723										2724										2725										2726										2727										2728										2729										2730										2731										2732										2733										2734										2735										2736										2737										2738										2739										2740										2741										2742										2743										2744										2745										2746										2747										2748										2749										2750										2751										2752										2753										2754										2755										2756										2757										2758										2759										2760										2761										2762										2763										2764										2765										2766										2767										2768										2769										2770										2771										2772										2773										2774										2775										2776										2777										2778										2779										2780										2781										2782										2783										2784										2785										2786										2787										2788										2789										2790										2791										2792										2793										2794										2795										2796										2797										2798										2799										2800										2801										2802										2803										2804										2805										2806										2807										2808										2809										2810										2811										2812										2813										2814										2815										2816										2817										2818										2819										2820										2821										2822										2823										2824										2825										2826										2827										2828										2829										2830										2831										2832										2833										2834										2835										2836										2837										2838										2839										2840										2841										2842										2843										2844										2845										2846										2847										2848										2849										2850										2851										2852										2853										2854										2855										2856										2857										2858										2859										2860										2861										2862										2863										2864										2865										2866										2867										2868										2869										2870										2871										2872										2873										2874										2875										2876										2877										2878										2879										2880										2881										2882										2883										2884										2885										2886										2887										2888										2889										2890										2891										2892										2893										2894										2895										2896										2897										2898										2899										2900										2901										2902										2903										2904										2905										2906										2907										2908										2909										2910										2911										2912										2913										2914										2915										2916										2917										2918										2919										2920										2921										2922										2923										2924										2925										2926										2927										2928										2929										2930										2931										2932										2933										2934										2935										2936										2937										2938										2939										2940										2941										2942										2943										2944										2945										2946										2947										2948										2949										2950										2951										2952										2953										2954										2955										2956										2957										2958										2959										2960										2961										2962										2963										2964									
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Financial Feasibility Analysis

TAX REVENUE PROJECTIONS & COST-BENEFIT ANALYSIS

PARTICIPATION		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
City of SFHSA	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.00000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																

Financial Feasibility Analysis

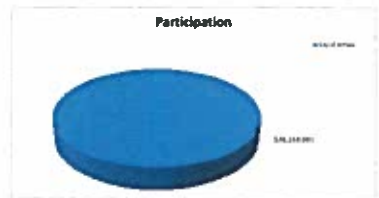
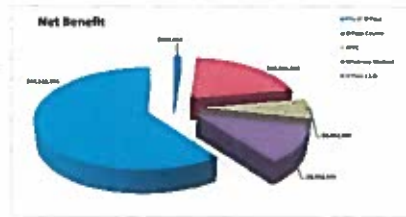
ESTIMATE OF GENERAL IMPACT OF PROPOSED ZONE PROPERTY VALUES AND TAX REVENUES

Inputs		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100		2101		2102		2103		2104		2105		2106		2107		2108		2109		2110		2111		2112		2113		2114		2115		2116		2117		2118		2119		2120		2121		2122		2123		2124		2125		2126		2127		2128		2129		2130		2131		2132		2133		2134		2135		2136		2137		2138		2139		2140		2141		2142		2143		2144		2145		2146		2147		2148		2149		2150		2151		2152		2153		2154		2155		2156		2157		2158		2159		2160		2161		2162		2163		2164		2165		2166		2167		2168		2169		2170		2171		2172		2173		2174		2175		2176		2177		2178		2179		2180		2181		2182		2183		2184		2185		2186		2187		2188		2189		2190		2191		2192		2193		2194		2195		2196		2197		2198		2199		2200		2201		2202		2203		2204		2205		2206		2207		2208		2209		2210		2211		2212		2213		2214		2215		2216		2217		2218		2219		2220		2221		2222		2223		2224		2225		2226		2227		2228		2229		2230		2231		2232		2233		2234		2235		2236		2237		2238		2239		2240		2241		2242		2243		2244		2245		2246		2247		2248		2249		2250		2251		2252		2253		2254		2255		2256		2257		2258		2259		2260		2261		2262		2263		2264		2265		2266		2267		2268		2269		2270		2271		2272		2273		2274		2275		2276		2277		2278		2279		2280		2281		2282		2283		2284		2285		2286		2287		2288		2289		2290		2291		2292		2293		2294		2295		2296		2297		2298		2299		2300		2301		2302		2303		2304		2305		2306		2307		2308		2309		2310		2311		2312		2313		2314		2315		2316		2317		2318		2319		2320		2321		2322		2323		2324		2325		2326		2327		2328		2329		2330		2331		2332		2333		2334		2335		2336		2337		2338		2339		2340		2341		2342		2343		2344		2345		2346		2347		2348		2349		2350		2351		2352		2353		2354		2355		2356		2357		2358		2359		2360		2361		2362		2363		2364		2365		2366		2367		2368		2369		2370		2371		2372		2373		2374		2375		2376		2377		2378		2379		2380		2381		2382		2383		2384		2385		2386		2387		2388		2389		2390		2391		2392		2393		2394		2395		2396		2397		2398		2399		2400		2401		2402		2403		2404		2405		2406		2407		2408		2409		2410		2411		2412		2413		2414		2415		2416		2417		2418		2419		2420		2421		2422		2423		2424		2425		2426		2427		2428		2429		2430		2431		2432		2433		2434		2435		2436		2437		2438		2439		2440		2441		2442		2443		2444		2445		2446		2447		2448		2449		2450		2451		2452		2453		2454		2455		2456		2457		2458		2459		2460		2461		2462		2463		2464		2465		2466		2467		2468		2469		2470		2471		2472		2473		2474		2475		2476		2477		2478		2479		2480		2481		2482		2483		2484		2485		2486		2487		2488		2489		2490		2491		2492		2493		2494		2495		2496		2497		2498		2499		2500		2501		2502		2503		2504		2505		2506		2507		2508		2509		2510		2511		2512		2513		2514		2515		2516		2517		2518		2519		2520		2521		2522		2523		2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2531		2532		2533		2534		2535		2536		2537		2538		2539		2540		2541		2542		2543		2544		2545		2546		2547		2548		2549		2550		2551		2552		2553		2554		2555		2556		2557		2558		2559		2560		2561		2562		2563		2564		2565		2566		2567		2568		2569		2570		2571		2572		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582		2583		2584		2585		2586		2587		2588		2589		2590		2591		2592		2593		2594		2595		2596		2597		2598		2599		2600		2601		2602		2603		2604		2605		2606		2607		2608		2609		2610		2611		2612		2613		2614		2615		2616		2617		2618		2619		2620		2621		2622		2623		2624		2625		2626		2627		2628		2629		2630		2631		2632		2633		2634		2635		2636		2637		2638		2639		2640		2641		2642		2643		2644		2645		2646		2647		2648		2649		2650		2651		2652		2653		2654		2655		2656		2657		2658		2659		2660		2661		2662		2663		2664		2665		2666		2667		2668		2669		2670		2671		2672		2673		2674		2675		2676		2677		2678		2679		2680		2681		2682		2683		2684		2685		2686		2687		2688		2689		2690		2691		2692		2693		2694		2695		2696		2697		2698		2699		2700		2701		2702		2703		2704		2705		2706		2707		2708		2709		2710		2711		2712		2713		2714		2715		2716		2717		2718		2719		2720		2721		2722		2723		2724		2725		2726		2727		2728		2729		2730		2731		2732		2733		2734		2735		2736		2737		2738		2739		2740		2741		2742		2743		2744		2745		2746		2747		2748		2749		2750		2751		2752		2753		2754		2755		2756		2757		2758		2759		2760		2761		2762		2763		2764		2765		2766		2767		2768		2769		2770		2771		2772		2773		2774		2775		2776		2777		2778		2779		2780		2781		2782		2783		2784		2785		2786		2787		2788		2789		2790		2791		2792		2793		2794		2795		2796		2797		2798		2799		2800		2801		2802		2803		2804		2805		2806		2807		2808		2809		2810		2811		2812		2813		2814		2815		2816		2817		2818		2819		2820		2821		2822		2823		2824		2825		2826		2827		2828		2829		2830		2831		2832		2833		2834		2835		2836		2837		2838		2839		2840		2841		2842		2843		2844		2845		2846		2847		2848		2849		2850		2851		2852		2853		2854		2855		2856		2857		2858		2859		2860		2861		2862		2863		2864		2865		2866		2867		2868		2869		2870		2871		2872		2873		2874		2875		2876		2877		2878		2879		2880		2881		2882		2883		2884		2885		2886		2887		2888		2889		2890		2891		2892		2893		2894		2895		2896		2897		2898		2899		2900		2901		2902		2903		2904		2905		2906		2907		2908		2909		2910		2911		2912		2913		2914		2915		2916		2917		2918		2919		2920		2921		2922		2923		2924		2925		2926		2927		2928		2929		2930		2931		2932		2933		2934		2935		2936		2937		2938		2939		2940		2941		2942		2943		2944		2945		2946		2947		2948		2949		2950		2951		2952		2953		2954		2955		2956		2957		2958		2959		2960		2961		2962		2963		2964		2965		2966		2967		2968		2969		2970		2971		2972		2973		2974		2975		2976		2977		2978		2979		2980		2981		2982		2983		2984		2985		2986		2987		2988		2989		2990		2991		2992		2993		2994		2995		2996		2997		2998		2999		3000		3001		3002		3003		3004		3005		3006		3007		3008		3009		3010		3011		3012		3013		3014		3015		3016		3017		3018		3019		3020		3021		3022		3023		3024		3025		3026		3027		3028		3029		3030		3031		3032		3033		3034		3035		3036		3037		3038		3039		3040	
--------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--

Financial Feasibility Analysis

Reversion Summary

Taxing Jurisdiction	Total Taxes Generated	Participation	Total Net Benefit
City of St. Paul	\$27,558,286	52%	\$14,379,347
St. Paul County	79,959,959	16%	12,795,590
WPCG	52,428,727	10%	5,242,873
Minnesota State of	12,563,020	1%	1,256,302
St. Paul I.R.O.	924,527,951	10%	92,452,795
Total	1,105,927,899	89%	115,366,907



Financial Feasibility Analysis

[illegible]

Terms and Conditions

Projects Cost Estimates:

All project costs listed in the project plan shall be considered estimates and shall not be considered a cap on expenditures.

Length of TIRZ #11 in Years:

The TIRZ has a 36-year term and is scheduled to end on December 31, 2054.

Powers and Duties of Board of Directors:

The Board shall have all powers granted to it by Chapter 311 of the Texas Tax Code, including powers of a municipality under Chapter 380, Local Government Code. The Board shall not be authorized to:

- issue bonds;
- impose taxes or fees;
- exercise the power of eminent domain; or
- give final approval to the Zone's project and financing plan.



APPENDIX A - CURRENT PROPERTY OWNERSHIP

PROPERTY ID	OWNER	LEGAL DESCRIPTION	Acres	EX.	IMPR. VALUE	LAND VALUE	TAXABLE VALUE
568428	CITY OF EL PASO	7 CASTNER RANGE N PT OF BLK (2203.05 FT ON N-323 9 FT ON E IRREG ON S 13388.05 FT ON W)	50	Y	\$ 8,289,073	\$ 5,091,075	\$ -
			50		\$ 8,289,073	\$ 5,091,075	\$ -