

美信金融安心系列产品

／安心定期 | 第4期／

置业理财（学生公寓）股权投资

CONFIDENTIALITY & DISCLAIMER

Certain statements contained in this presentation or in other documents of Varsity Hou SPC (the “Fund”), along with certain statements that may be made by Meixin Management LLC, the Fund’s investment advisor, or other Fund representatives orally in presenting this material, regarding, among other matters, development plans and investment strategies, may contain “forward-looking statements”. They use words such as “estimate,” “expect,” “intend,” “believe,” “plan,” “anticipate,” “projected” and other words and terms of similar meaning. These statements are based upon our current beliefs and expectations and are subject to significant risks and uncertainties, including those set forth in the private placement memorandum for the securities offering. Although we believe that the expectations reflected in such forward-looking statements are based on reasonable assumptions, our actual results and performance could differ materially from those set forth in the forward-looking statements. This presentation does not purport to provide all the information required for an investment decision. All information contained herein is qualified in the entirety by the offering documents and no investment decision should be based solely upon the information provided herein. The Company assumes no obligation to update or revise, publicly or otherwise, this presentation or any forward-looking statements as circumstances change or as a result of subsequent events. The information contained herein is strictly confidential and intended for recipients use only. By accepting this presentation, the recipient agrees that it will, and will cause its directors, partners, officers, employees, attorney(s), agents and representatives, to use the information only to evaluate potential interest in investments and strategies described herein, and for no other purpose, and will not divulge any such information to any other party. These contents are proprietary information and products of the Fund, and may not be reproduced or disseminated in whole or part without the prior written consent of Meixin Management LLC.

This material has been prepared from original sources and data believed to be reliable. However, no representations are made as to the accuracy or completeness thereof. An investment in the Fund involves a high degree of risk and is suitable only for sophisticated investors. Past performance is not a guarantee, nor necessarily indicative of future results. There is no assurance that the portfolio characteristics, ranges, returns on investments and limitations referenced in this material will be achieved and such information is subject to change without further notice. Potential investors should consult with their own professional advisors for advice on any investment, legal, tax, or accounting issues relating to an investment in a Fund. Investing in private placements (unregistered securities) is highly speculative and suitable for only a limited number of investors who can bear the complete loss of their investment. This information does not constitute an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. The information contained herein is not investment advice and does not constitute a recommendation to buy or sell any security or that any transaction is suitable for any specific purposes or any specific person and is provided for information purposes only. This presentation is being made available only to investors outside the United States who are not “US Persons”, as defined under U.S. securities regulations, and is not available for distribution in the United States.

目录

1. 安心定期四期简介
2. 基金条款
3. 学生公寓投资亮点
4. 底层资产介绍
5. 区域分析
6. 区域增值预测
7. 市场需求
8. 生源市场分析
9. 竞品项目分析
10. 项目内部情况
11. 管理漏洞及整改方案
12. 价值点梳理及增值方案
13. 项目财务分析
14. 领投方介绍
15. 物业管理方介绍
16. 过往项目案例

安心定期 | 第4期

机会

稳定收益: 每年8%固定租金分红 + 退出收益；预计年化收益率IRR=18%

起息日期: 10/1/2016，每年6月，12月审计分红

优质资产: 收购美国马里兰州巴尔的摩市的 Varsity 学生公寓项目（30 W Biddle St, Baltimore, MD 21201） <http://varsityatub.com/>

回报

起投金额: \$10,000

投资类型: 优质商业地产股权投资

投资周期: 3+1+1年（投资期+退出期+延长期）

结算货币: 美元

投资总额: 100万美金

投资亮点

低收购价: 以低于CBRE市场估价30%的价格收购，锁定了高额低息的长期贷款，保障了每年8%的租金收益及退出时的高额收益

市场优势: 学生群体的基数稳定，租房为刚需，以市场运营如微信租房群等为切入点吸引中国留学生入住，已在收购期将入住率调至满租

重新定位: 本项目处于市中心商区，原本1楼作为学生健身房及图书馆，重新定位后改为商租，使一楼价值提高，配套设施改置楼上

巨人领投: 本项目领投机构为仁和智本，资管规模达100亿人民币，旨在打造教育地产投资平台以股东利益为先，各项目保15%以上IRR



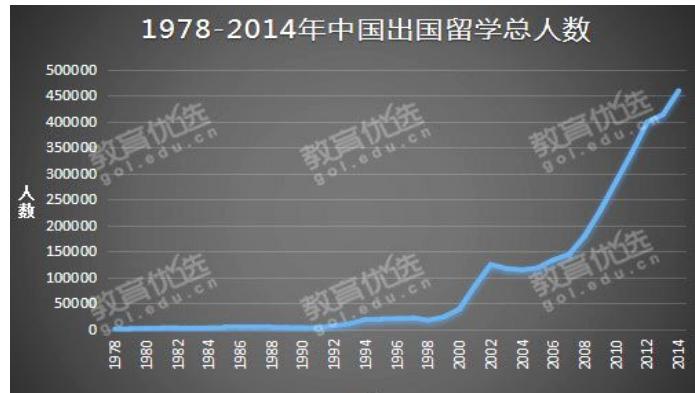
基金条款

美国在岸基金:	Varsity Housing, LLC ("美国合格投资人")
开曼离岸基金:	Meixin SPC Limited, Segregated Portfolio Varsity Hou. ("外国投资人")
最低投资额	\$10,000
分红方式:	每半年由基金监管公司审计半年收入及支出；每年的6月及12月分红给投资人 回款方式可选ACH（自动转账—仅限美国帐户）,及电汇
起息日:	物业交割日（目前确定为2016/10/1）
投资周期:	3年投资稳定期+1年退出期+1年可延长期（目标2020年退出）
决议权:	物业退出时间由基金管理人以市场情况决定，最长持有周期5年
基金转让权:	若投资人希望提前退出，经美信基金管理人同意，可转让股份至他人
投资人优先收益（费后）:	8%（每半年分红）
基金管理人表现费:	投资人优先收益以上的50%
总投资份额:	\$1,000,000
预计退出年化收益:	18%

学生公寓投资亮点

教育产业前景良好：

相比于其它行业，美国的高等教育行业持续高速增长。各主要名校连年扩招。生源基数扩大的同时，海外留学生的占比也在迅速提高。2015年教育部统计中国留学生群体较去年增加11.09%。



租金收入来源稳定：

学生群体的基数稳定，租房需求类似于刚需。对社区氛围、地理位置、和安全性的要求高。租金不受经济形势波动影响。

学生公寓易于管理：

学生公寓可复制性强，面积利用率高，单位户型收益高。学生群体对硬件设施并不敏感。如经统一管理，可通过规模优势控制成本。



市场交易活跃，易退出：

2016年住宅公寓有所降温后，市面上针对学生公寓的投资市场活动较多。因其回报稳定，风险低，容易成为社保资金和保险基金的投资目标。易于财务稳定后退出。

底层资产介绍



项目简介

项目名称: The Varsity at UB
项目地址: 30 W Biddle St, Baltimore
占地面积: 4.5亩
可租面积: 13,239平方米
可租单位: 114个单元, 1个商铺
 单间 19套 租金 \$1194/月
 2B2B 38套 租金 \$976/月
 4B4B 57套 租金 \$817/月
建造时间: 2012
现入住率: 84.5%
入住人群: 主要是来自UB和MICA 的学生以及少数市民
现持有人: Capital Solution
物业管理: 本地物业管理公司
总投资额: 2686万
贷款金额: 1925万
现金投入: 760万
租金收入: 303万 (预计2017)
经营利润: 196万 (预计2017)
贷款本息: 103万 (2017)
现金收益: 93万 (预计2017)
安心四期认购金额: 100万
(与其余股东同股同权)

更多信息请查看: <http://varsityatub.com/>

收购亮点: 本项目2014年的CBRE估价报告中, 从造价, 市场售价, 及营业收入而评估出的市场估价为3770万美元, \$116,718 /每套; 目前由于前开发商及股东经营不良, 营业成本过高, 且入住率未达到市场标准, 经线下多轮的议价, 最后成交价为2525万美元, 为其市场价格的2/3, 低收购价为本项目改善后的租金及出售投资收益奠定了基础。

区域分析

项目所在区域：

东海岸：纽约-费城-巴尔的摩-华盛顿 沿海城市带（城市之间驾车1.5小时）

巴尔的摩介绍：

巴尔的摩为马里兰省最大城市，有悠久的历史和发达的港口贸易工业。这里交通便利，距离华盛顿45分钟车程，费城1.5小时车程。巴尔的摩的教育资源和医疗资源非常发达，拥有包括全美第一的约翰霍普金斯医院在内的20多所医疗机构以及数十个全球顶尖的医疗研发机构。拥有包括全美前十的约翰霍普金斯大学在内的9所高等院校。每年都有大量以求学就医为目的的人来到巴尔的摩寻求租住。



巴尔的摩港区夜景，此地因拥有天然良港而制造业发达



金融危机后巴尔的摩房价得到良好反弹，但仍有巨大提升空间

区域增值预测

增值点1：

美国东海岸高铁的建立将使巴尔的摩地区与华盛顿特区关系更为紧密，更多华盛顿工作者在巴尔的摩居住，对巴尔的摩发展产生积极影响。

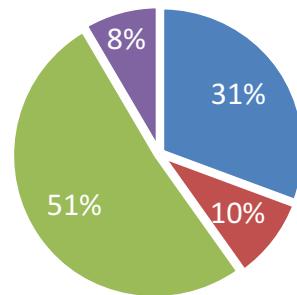
增值点2：

巴尔的摩的城市结构正在转型，从港口制造业逐渐转变为高新技术和服务产业。以著名学府和全国顶尖医院为依托的教育和医疗产业将长期推动城市不断改善进步。

增值点3：

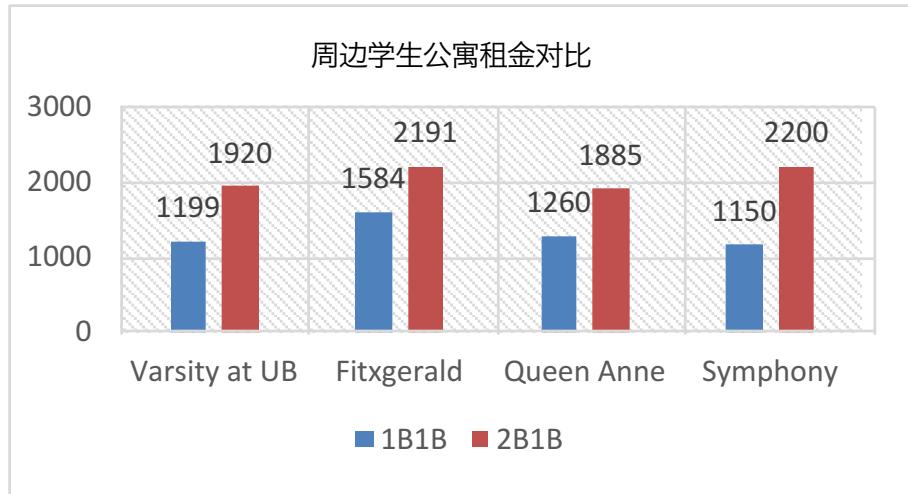
Varsity at UB所在的Mountain Vernon地区是巴尔的摩市中心，近年来租金增长最快的区域，已成为市区白领居工作者的居住地首选。

周边生源占比



■ UB ■ MICA ■ Johns Hopkins ■ Peabody

周边学生公寓租金对比



区域增值预测

1. Varsity at UB 距离巴尔的摩的城市中心商业街Charles St. 仅隔一个街区，住户的购物和餐饮都很便利。
2. 项目紧邻以下五大校区

University of Baltimore (50 m)

Maryland Institute College of Art (200 m)

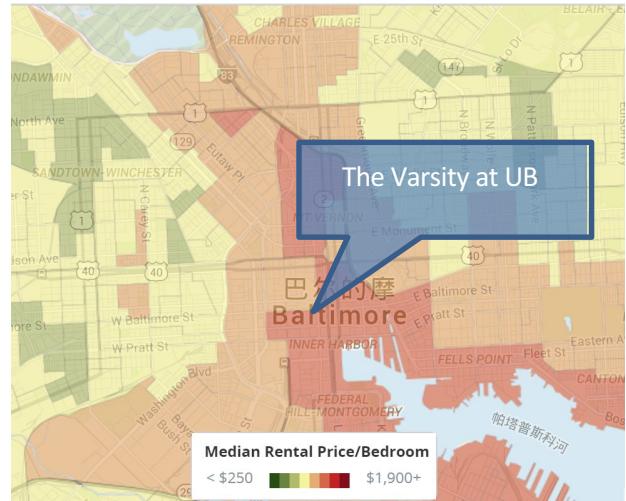
Peabody Music School (JHU) (0.5 Miles)

Johns Hopkins University Homewood (1 Miles)

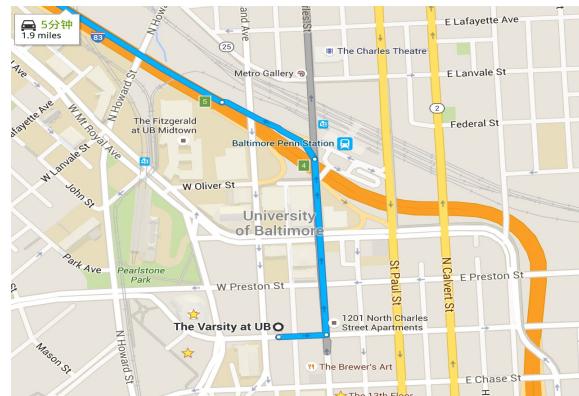
Johns Hopkins University Medical School (1.1 Miles)

3. 从Varsity上高速路非常方便，开车可在10分钟抵达市中心。在 Johns Hopkins商学院上课的很多同学因为不愿意承担市中心的高租金，所以会在较远的地方寻找合适的公寓。这里交通直达商学院便利，是未来向中国学生宣传的重要卖点。

4. 项目周边街道停车位有限，但是有集成化停车楼可租。UB的学生上学走路可达不需要开车。
5. 该项目位于巴尔的摩市的高租金优质片区，周围治安良好，有校警巡逻，街道干净整洁。



巴尔的摩租金分布图 本项目位于高租金优质地区



项目紧邻巴尔的摩大学 上高速便利到JHU仅需5分钟车程

区域增值预测



巴尔的摩大学

1925年建校，是马里兰州的公立综合类大学
总人数： 本科生 3458
研究生 2937

主要学院：人文学院、商学院、法学院
学校排名：全美综合排名第163
平均学费：23,900 美元（含保险）
其它校区：无



马里兰大学艺术学院

成立于1826年，美国历史最久的艺术院校之一
总人数： 本科生 1747
研究生 238
主要专业：平面设计，多媒体，绘画，雕塑
学校排名：全美艺术专业综合排名第7
平均学费：43,760 美元
其它校区：无



霍普金斯大学

1876年建校，是马里兰州最著名的综合类大学，且其医学院多年排名全美前3
总人数： 本科生 3458
研究生 2937
主要学院：医学院、商学院、人文学院
学校排名：全美综合排名第14
平均学费：60,820 美元（含保险）
其它校区：无

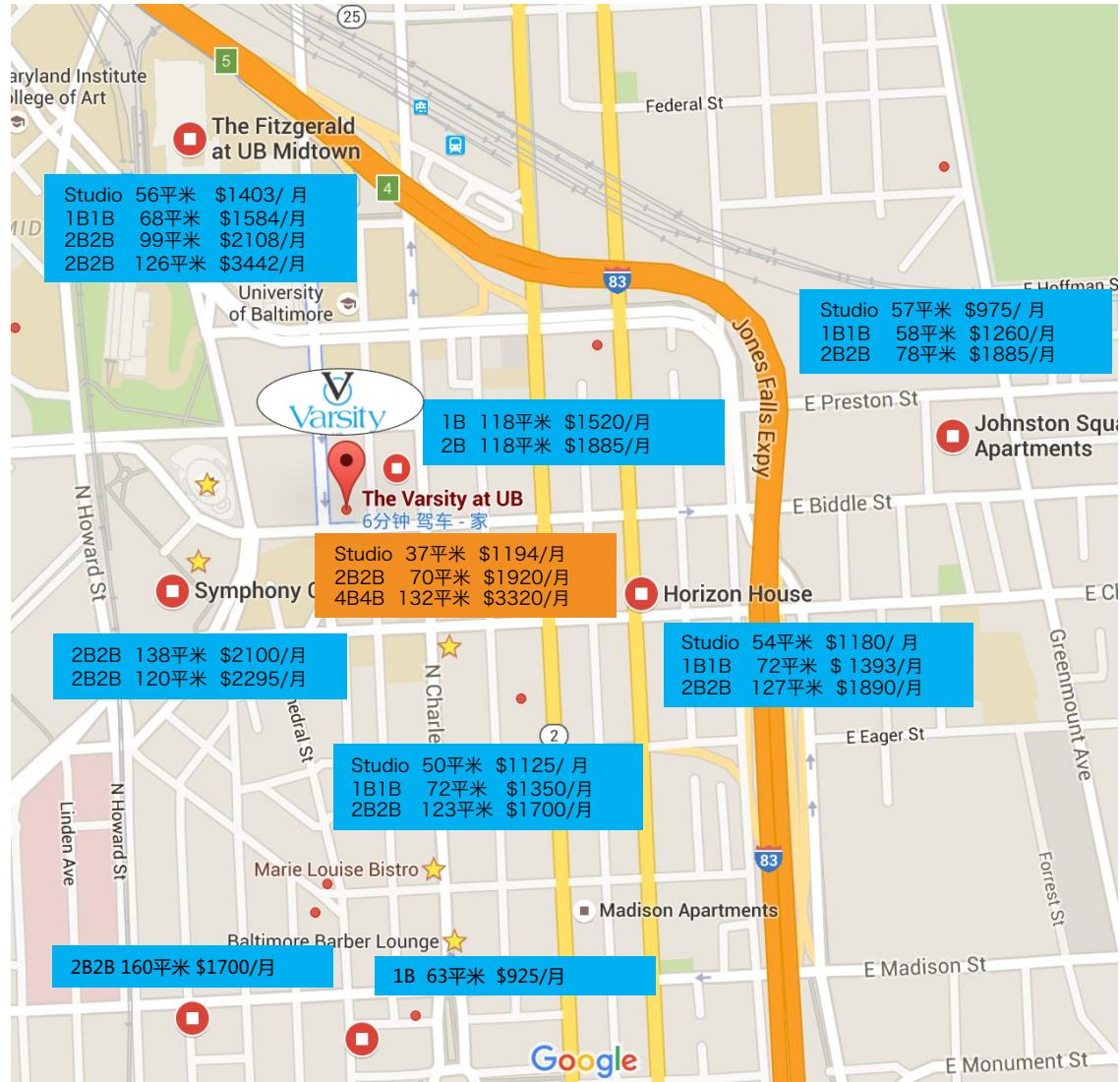
竞品项目分析

1. 该地区项目较多，大部分都是2009年后新盖的，可见该区域近年来市场走俏。相比于周边竞品，Varsity项目体量适中，居住环境评级较高，租金水平中等偏上。

2. Varsity项目地理位置优越，4B户型占据Varsity床位数的2/3，而且目前的费用为水、电、暖全包。舒适省心，受到学生群体的欢迎。因此，未来可以继续从学生公寓角度入手，将学校文化和学生配套服务作为营销主题。

3. Varsity公寓的所有单元都配有高档家具，大堂气派，室内户型设计合理，楼内还有快餐店，符合学生公寓的定位配套。

4. Varsity的出租按照床位来签，租期12个月。按床位签更加便于安排，可以有效减少空置。



项目内部情况

项目建于2012年，内部装潢现代前卫；
由于楼内硬件设施较新，维护成本比较低；
楼内公共设施齐全，双层挑高的大厅气派；
室内家具电器全配齐，可以实现拎包入住；



管理漏洞及整改方案

物业维修不及时，响应也慢

楼内清洁有死角（墙面，地毯）

新住户搬入前未做全面室内整修

RAs 良莠不齐导致服务不稳定

入住不满，不良坏账时有发生

- 1 更换物业管理公司，项目名称纳入产品系
- 2 对楼内做彻底清洁，并且制定环卫标准
- 3 雇佣一名负责全职人员在前台提高服务
- 4 巩固公寓luxury的高端形象，定期搞活动
- 6 采用更加灵活的租金打折方案，促进入住



价值点梳理及增值方案

项目潜力

- ✓ 项目位于巴尔的摩市高校区核心位置
- ✓ 周边区域近年来整体租金明显上升
- ✓ 内部设施齐全，周边商业配套完善
- ✓ 步行两分钟/五十米到达巴尔地摩大学
- ✓ 五分钟/两百米 到达马里兰艺术学院
- ✓ 八分钟/四百米可达马大医学Midtown
- ✓ 十分钟/半英里到达霍普金斯Peabody
- ✓ 车程五分钟/一英里可达霍普金斯主校
- ✓ 提高入住率提升盈利有充足市场保障
- ✓ 12年完工新项目，避免大量维修费用
- ✓ 家具健身房娱乐室学习室一应俱全
- ✓ 区域内最豪华公寓项目，抗风险能力强
- ✓ 紧邻巴尔的摩火车站，交通四通八达

增值方案

1: 更改项目名称，提升物业管理服务

- 巴尔的摩当地还有一家Varsity，更名后可避免重名
- 公寓必须再次明确高端定位，主抓物业服务品质

2: 清出无支付能力的租客，减少坏账

- 项目目前每年有5万左右的坏账，应立刻处理
- 通过信用调查，缴纳保证金等手段杜绝此类事情

3: 扩大营销渠道提高入住率

- 目前的宣传范围过于单一，需着手覆盖周边校区
- 面向中国学生开展宣传，保持满租率
- 通过引入校园文化元素并结合灵活的discount形式来吸引更多学生入住。

项目财务分析

1. Property Description 项目情况	
Year built/Renovated 建造时间	2012
Total beds 总房间数	323
Land Acres 土地大小	0.363
Units/Acre 房间数 / 英亩	889.81
Rentable SqFt 出租面积	103,372
Ave. SF/bedroom 平方尺 / 房间	320
Occupancy 入住率	84.85%

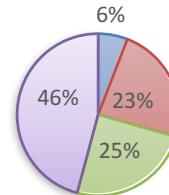
2. Pricing 收购价格	
Ave. Rent/month 每间房间月租	\$892
Ave. Rent/year 每间房间年租	\$10,702
Ave.\$/Sf/month 单位面积租金	\$2.79
Gross Potential/month 每月总租金	\$288,057
Gross Potential/year 每年总租金	\$3,456,678
Purchase Price 收购价格	\$25,250,000
Price/unit 每房间单价	\$78,173
GRM 租金系数	7.30
Cost/Sqft 单位面积收购价	\$244.26

3. Finance 贷款情况		First Three Years
LTV 贷款价值比例		76%
Loan amount 贷款总额		\$19,250,000
Loan Term 贷款周期		5年I/O
Interest rate 贷款利息		5.38%
Mortgage payment/year 年付款		\$1,035,650

4. Cash contribution	
Acquisition payment 收购费用	\$6,000,000
Pre-operating cost 前期费用	\$378,750
Closing cost:	
Bank loan 融资费用	\$385,000
Transfer tax 过户税	\$378,750
Other closing cost 其他交割费用	\$70,000
Utility Deposit 水电押金	\$57,430
Pre-paid insurance 保险费用	\$41,236
Working capital 备用金	\$300,000
Total 总投资额	\$7,611,166

项目户型	单元数	房间数	当前平均租金/房间
Studio	19	19	\$1,194
2b2b	38	76	\$ 976
4b2b	20	80	\$ 781
4b4b	37	148	\$ 817
合计	114	323	

户型结构(床位数)



■ Studio ■ 2b2b ■ 4b2b ■ 4b4b

项目财务分析

5. Historical Income and Projection 历史收益及未来预测								
	Historical 历史收益			Assumption 未来收益预测				
	2015(T12)	Month (2015)	Unit	Oct - Dec 2016	2017	2018	2019	2020
Income								
Rental Income - Residential	2,851,956	237,663	735.80	561,394	2,871,314	3,277,872	3,441,765	3,613,853
Rental Income - Commercial	40,712	3,393		10,178	40,712	45,350	45,350	45,350
Other Income	114,675	9,556	29.59	31,145	124,582	124,582	124,582	124,582
Total Income	3,007,342	250,612	775.89	602,717	3,036,607	3,447,803	3,611,697	3,783,785
Effective Occupancy	87.00%			73.64%	89.71%	95.00%	95.00%	95.00%
Operating Expenses								
Administration	66,044	5,504	17.04	16,511	41,857	43,113	44,406	45,738
Marketing	56,107	4,676	14.48	6,057	24,229	24,955	25,704	26,475
Payroll	327,026	27,252	84.37	35,478	141,914	146,171	150,557	155,073
Insurance	40,035	3,336	10.33	10,309	41,236	42,473	43,748	45,060
Management fee-3%	79,876	6,656	20.61	19,969	87,361	99,697	104,613	109,776
Maintenance & Repair	153,936	12,828	39.72	19,483	158,554	163,311	168,210	173,256
Security	28,886	2,407	7.45	7,222	29,753	30,645	31,565	32,512
Pest Control	4,807	401	1.24	1,202	4,951	5,099	5,252	5,410
Trash removal	20,250	1,688	5.22	5,063	20,858	21,483	22,128	22,792
Utilities	362,129	30,177	93.43	95,716	382,866	417,615	430,144	443,048
Property Tax	163,673	13,639	42.23	33,405	137,626	188,869	243,062	300,337
Total Operating Expenses	1,302,768.92	108,564.08	336.11	250,414	1,071,203	1,183,432	1,269,388	1,359,477
Operating Income	1,704,573.52	142,047.79	439.78	352,303	1,965,404	2,264,371	2,342,309	2,424,308
Net Cash Flow before Debt	1,704,573.52	142,047.79	479.89	352,303	1,965,404	2,264,371	2,342,309	2,424,308
Mortgage								
Principal				-	-	-	105,179	313,813
Interest				345,217	1,035,650	1,035,650	979,183	861,517
Total Mortgage Expenses	0.00	0	0.00	345,217	1,035,650	1,035,650	1,084,362	1,175,330
Net Cash flow	1,704,574	142,048	479.89	7,086	929,754	1,228,721	1,257,947	1,248,978
Cap rate	6.75%				7.78%	8.97%	9.28%	9.60%
Cash on Cash 现金回报率					12.22%	16.14%	16.53%	16.41%
Net Cash + Principal Reduction					929,754	1,228,721	1,363,126	1,562,791
ROI on Cash Investment					12.22%	16.14%	17.91%	20.53%

项目财务介绍

6. Sale of Property -4 Year Hold		第五年销售情况	出售CAP敏感性分析	
Year 4 Net Cash Before Debt		\$2,424,308	出售时CAP	投资人IRR
Year 5 Net Cash Before Debt (3% Growth)		\$2,497,038	6.00%	20.70%
Sale Cap Rate 销售资本化率		6.50%	6.25%	19.56%
Sale Price 销售价格		\$38,415,963	6.50%	18.46%
Transaction Cost-6% 销售费用		\$2,304,958	6.75%	17.42%
Net Sale Price 净销售收入		\$36,111,006	7.00%	16.42%
Mortgage Balance 贷款余额		\$19,144,821	7.25%	15.45%
Transaction Cost-1% 交易费用		\$191,448		
Distributable Cash Flow 净收益		\$16,774,736		

*巴尔的摩学生公寓的市场CAP在5-6.75%

利润分配	Year 0	Oct - Dec 2016	2017	2018	2019	2020	IRR
现金流合计	(7,611,166)	7,086	929,754	1,228,721	1,257,947	18,657,617	
投资平台							
waterfall回报率	0.00%	0.00%	4.22%	8.14%	8.53%	137.13%	
管理费	-	38,056	152,223	152,223	152,223	152,223	
基金管理人利润提成	-	-	64,172	123,966	129,811	6,262,535	
基金管理人收益	-	38,056	216,395	276,189	282,034	6,414,758	
基金投资人	(7,611,166)	(30,970)	713,358	952,532	975,913	12,242,859	18.46%
10万美金投资	(100,000)	0 (未分红)	8,965	12,514	12,822	160,853	195,155

根据项目测算，投资人四年持有期的年化收益率约为 **18.46%**，以10万美金投资为范例，4年后预计收回本利19万5美金

领投方介绍

仁和智本简介

本次学生公寓收购以仁和智本领投，仁和智本是中国新一代投资银行及资产管理机构。总部位于中国上海和杭州，并在美国纽约、休斯顿等地设有分支机构。目前，集团的国内业务区域以上海为中心，辐射全国；海外业务以美国为腹地，映射全球，构建了仁和智本国内业务稳健成熟和海外业务有序发展之格局。

仁和智本集团旗下拥有优势产业投资、国际能源投资、城市建设投资和另类投资四大类业务板块，并拥有独立的财富管理机构——“仁智财富”。截止2014年底，集团累计资产管理规模超100亿元，并创造了优异的投资业绩。

仁和智本旗下其它品牌

网新仁和

仁和众安



仁和久观

城市建设基金

社会保障基金

股权投资基金

艺术品投资基金



高政 / 创始合伙人



郑磊 / 创始合伙人



■ 仁和鸿金团队

更多信息欢迎浏览官网：<http://www.c-hcc.com/>

物业管理方介绍

仁和鸿金管理模式

公司发展目标：

双方共同发挥优势，打造教育地产投资平台
以股东利益为先 各项目力保 15%以上的IRR
两年内实现2亿美金的资产管理规模



经营管理策略：



- 收支分账户管理
- 按月定额划拨预算
- 每月公布财务报表

- 物管公司利润激励
- 合同随时可以终止
- 费用合同流程审批

- 用设施代替人工
- 利用社交平台营销
- 深挖国内供方资源

- 本地化团队
- 本地物业管理
- 本地化投资人

过往项目案例——Cresmont Loft

项目基本信息：

买方: 霍普金斯控股集团	过户手续费: 20万
地址: 约翰霍普金斯校园南侧	年租金收入: 82.4万
单元: 104	年运营成本: 38万
停车位: 30	年管理成本: 5万
租金: \$695/月	经营净收益: 40万
出租率: 100%	获取前租金回报率: 6.3%
建造时间: 2004	获取后租金回报率: 10%
获取时间: 2015.11	预计退出时间: 2019
获取价格: 395万	预计收益IRR : 31%

外围视觉效果：



过往项目案例——Cresmont Loft

● 紧贴教育地产主题

公寓80%住户为学生，距离约翰霍普金斯大学仅2个街道
是离学校南门最近的公寓，校车发车点5分钟步行可达

● 极佳项目位置

项目紧靠公安局、有校保安巡逻，打消学生对治安的顾虑
所在区域面临整改机遇，在建400单元高端公寓提升片区定位
项目南侧陆续有商店，餐厅开业，自然人流持续增加

● 管理提升空间

原公寓由四家银行所有，经营无主体，管理浪费极大
项目租金为区域内最低，整改后租金提升空间巨大
硬件设施维护良好，维修养护等花费较低

● 提升数据对比

项目	整改细节	整改前	整改后	百分比
租金收入	小幅增加租金，仍低于周边小区	\$798,955	\$892,344	12%
电话费	原管理公司有多个多余的未使用的电话账号，取消后话费减半	\$16,696	\$7,260	-57%
有线电视及 网费	不再提供有限电视，只提供网络。将原来每个卧室单设网络账户改为每一单元使用一个网络账户	\$68,182	\$12,000	-82%
电费	进入巴尔的摩本地节能计划，电力公司出资免费更换节能灯，电费降低三分之一	\$75,768	\$50,000	-34%
工资花费	减少人工，将原有三名全职员工改为一名	\$114,837	\$38,412.5	-67%
市场营销费用	利用学校社团及社交网络进行低成本营销	\$51,653	\$42,970	-17%
保险及地产税	地产律师帮助降低至少两万地产税	\$90,122	\$70,000	-22%

通过挖掘以上增值亮点并落实全面整改方案，Cresmont Loft学生公寓项目每年的租金回报率已由原来的6.3%提升到10%，大幅度提高物业价值。