

美信金融安心系列产品

/ 安心定期 | 第3期 /

过桥抵押贷款

美信金融安心系列产品



6-9%固定收益：收益性

6-15个月：流动性

1万美金：起投金额

追求稳定收益的投资人：适合人群

100-500万美金：单期资产规模

安心系列

是美信金融为适应中国投资者喜好设计的定期定息型小额美元理财产品让您轻松赚取高于银行存款利息的美元收益。

安心系列的底层资产为美信金融严格筛选的优质海外固定收益资产，如高质量海外个人信贷、中小企业信贷、优质项目抵押债、知名企业债券等。客户资金将直接进入独立第三方机构为美信每期产品单独设立的专项资金监管账户，在通过SEC合规审核后投入资产端，使您拥有高安全性，高独立性的投资保障。

美信金融

目前，美信金融是市场上唯一一家真正做到普惠金融的海外资产配置平台，填补了国内普通投资人海外配资渠道的空白。任何一个有美元账户的客户都可以在美信网站自行完成投资，得到快速、安全、诚信、风险低、回报稳定的全球化理财和投资机会。投资人只需注册美信投资账户后可以自行选择产品并完成全部投资流程，整个过程最短只需要3分钟。

CONFIDENTIALITY & DISCLAIMER

Certain statements contained in this presentation or in other documents of Chapel Road Participation LLC (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. 安心定期三期简介
2. 投资管理团队一览
3. 贷款审批流程
4. 底层贷款项目介绍
5. 开发商（贷款人）介绍
6. 项目进展
7. 尽职调查资料列表
8. 联系方式

安心定期 | 第3期

机会

短投资期：十三个月还本还息

美金高息：固定年化7%收益，月度配息

起息日期：2016年8月1日

优质资产：南新泽西著名社区Cherry Hill大型地产开发项目Plaza Grande
第一顺位有抵押债权 <http://www.plazagrandecherryhill.com/>

回报

起投资金额：\$10,000

投资类型：最优优先级有抵押债权投资

投资周期：13个月

结算货币：美元

投资总额：\$1,000,000



产品优势

知名基金领投：该过桥贷款总额2500万美金，其中95%的份额由一家知名对冲基金领投，另外5%由著名过桥贷款基金及美信基金共同跟投

权益平等共享：三方联合投资享受同样权益，等比例退出，无优先劣后或大股东权益

多重资产抵押：33英亩土地加2栋已改建筑全额第一顺位抵押，贷款放款额与抵押物价值比例交割时 LTV 60%，建筑建成时LTV 40%

个人资金担保：开发商John Fasciano 提供个人担保，Mr Fasciano 有净资产840万美金，30余年地产经验，开发近10亿的地产项目

多方尽职调查：项目贷款审核尽调团队有超过100年商业地产贷款经验,尽调资料严谨全面

专款专项专用：客户资金直接进入第三方监管账户，之后直接交予开发商用于开发项目

过桥贷款发行及管理团队

本期产品的底层标的贷款为著名过桥贷款基金此称“BFI”参与投资150万美金中的一部分。投资过程中，该基金对项目资料进行了银行机构级别的尽调及审核。该基金管理团队从1997年开始运营，与对冲基金以及私人投资者合作，在地产抵押贷款领域开展业务，至今已发放超过200笔贷款，总额超过5亿美元。



Larry Linksman

创始人 & CEO

Mr. Larry Linksman 在私人信贷市场有超过40年的经验。多年来在中低风险房地产抵押短期过桥贷款以及小微企业信贷业务中积攒了丰富的经验，投资成绩硕果累累。他曾与多个知名机构借贷方以及知名另类资产管理团队合作共事，专业能力突出，业内资源丰富。



David Hall

COO

Mr. Hall 在私人借贷业务的发起，信用分析，以及投资管理方面有超过15年的丰富经验。2005-2010年曾任职于上市公司CapitalSource，时任投资总监，参与了超过3亿美元的高收益过桥贷款业务。加入CapitalSource以前，Mr.Hall 为 Reckson Strategic Venture Patners 副总裁，参与了总额超过1亿美元的并购，承销，尽职调查等金融业务。

过桥贷款发行及管理机构介绍

“BFI”是此次过桥贷款的发放人和联合基金管理人，专注于房产抵押型企业借贷业务。公司旗下基金专注于向房地产业主、房地产投资者、以及房地产开发商发放过桥贷款。公司长期关注与地产收购，整修，餐饮业融资，建筑工程融资相关的贷款业务。公司团队由房地产业以及借贷业务精英人士组成，经验丰富，能力突出。业务经验累积超过100年，参与业务横跨全球。

经验丰富的管理团队

- 核心管理团队在房产抵押贷款以及商业融资贷款领域拥有超过100年的丰富经验，投资策略高效稳定
- 团队曾建立并管理1亿至10亿美元规模不等的多个金融平台，服务超过500位客户
- 曾为小微企业借贷机构，房产抵押借贷机构，顶级投行等多个金融机构制定运营方针
- 多年以来团队在投资组合管理、投资项目发起、项目承销等领域保持着亮眼的成绩
- 近10年以来参与总金额超过200亿美元的借贷活动



基金合作机构

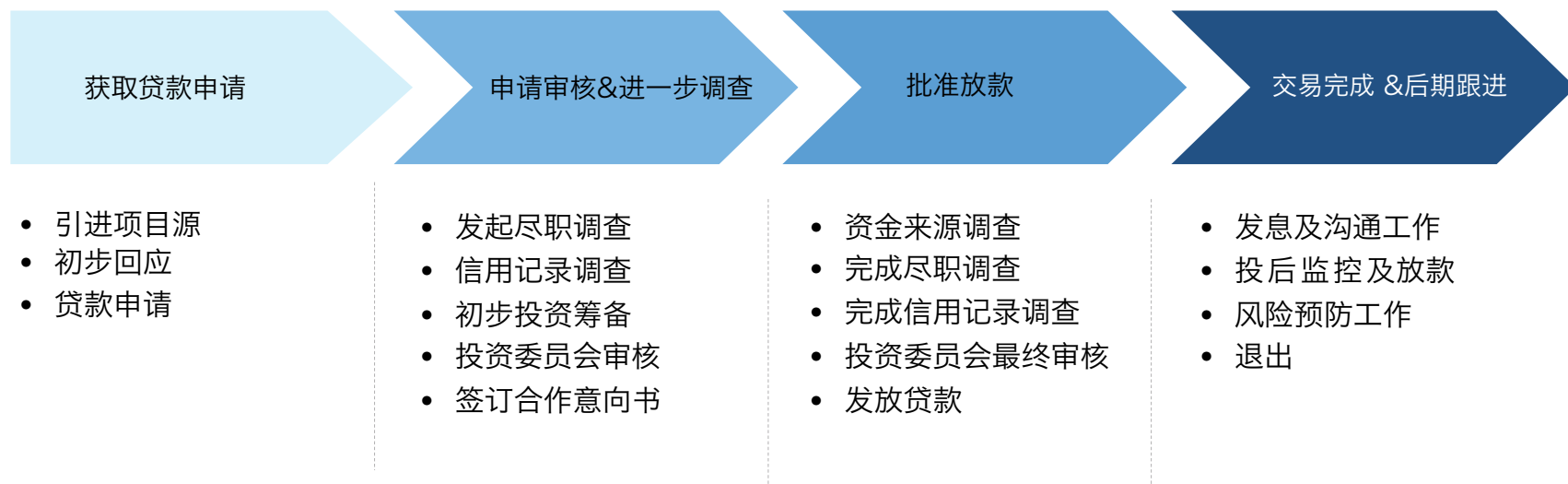
严格的贷款审核流程

该基金管理团队管理的贷款组合过去两年投资表现平均年化收益率：**13.7%**（费后）

其表现稳定主要由于其筛选贷款项目的严谨性：



严格的贷款审核及监控流程



底层贷款项目介绍

本期产品 所投资项目底层为南新泽西 Cherry Hill 市中心大型开发项目第三期The Plaza Grande。项目为33英亩，16栋建筑所组成的55岁以上老年人公寓社区，一共有16栋楼组成，每栋包含32个单元公寓。社区中还带有18000平方尺的高档社区会所，其中有两个网球场，两个地滚球场及一个室内游泳池及其他社区配套设施。



底层贷款项目介绍

本次建筑贷款将帮助建造Cherry Hill三期项目老年公寓社区Plaza Grande的基础配套，会所及前两栋楼，一栋销售公寓及一栋出租公寓。建成后销售收入及长期贷款收入将用于偿还本次贷款。此项目此前开发的第一期是一个面积800,000平方英尺的零售商区，该区域已经完全出租给包括Wegmans, Home Depot, Dick' s Sporting Goods, Cheesecake Factory等零售巨头。唯一的一处尚未建成的商铺租给了Costco, Costco计划在这里修建商店。二期为市价出租及出售公寓，价位比三期的老年人公寓高，一边建造一边出租出售，至2015年8月已半数销罄。



市场潜力

Cherry Hill 是南新泽西是一个人口密度很大且非常热门的社区。并且在步行的范围内坐落着各式的零售和商业中心。这处房产非常受到退休人群的欢迎，因为该人群多希望降低房屋规模和维护成本，并且步行就可到达购物，餐饮和交通枢纽。贷款人预计市场对本房产将会有很高的需求，由于市场对现有周边项目的租用和销售已呈现非常强烈的需求，价格的攀升也在支持这一预期。另外，本质上目前市场上还没有低于市价的老年公寓住房的供应，且有竞争力的非老人住房公寓已全部售罄或者95%售出。

根据Otteau Valuation Group 2014所做的市场分析，项目10英里以内区域对于老年人公寓的需求超过10,000户，并且此需求会在之后的5年增长持续增长。



市场对比—出租公寓

上表为区域内出租公寓的价格对比，本项目价格相比过去建成的公寓价格略高，但内装，配套设施以及项目位置远优于对比的出租项目。对比的出租公寓都已95%出租，且在高端的老年人公寓市场上没有任何竞争项目，因此贷款审批团队认为目前的租金预计是完全可以实现的。

房产出租项目对比													
各户型房屋租金（美元）									配套设施状况				
房地产	单元数	建造年份	是否 年限房	入住率	一室	二室	三室	平均面积 (平方英尺)	俱乐部会所	游泳池	健身中心	私家车库	
Plaza Grande	30	2014	是	0%	\$1,545	\$2,291	-	999	是	是	是	是	
非年龄限制房产													
Park Lane	198	2012	否	95%	\$1,998	\$2,852	-	1102	是	是	是	部分	
Dwell	198	2012	否	95%	\$1,490	\$1,965	-	1052	是	是	是	部分	
Grand@Cherry Hill	544	1974	否	94%	\$1,404	\$1,659	\$2,255	1123	是	是	是	否	
Cherry Hill Towers	434	2007	否	94%	\$1,310	\$1,544	-	-	是	是	是	否	
The Collings	70	2014	否	98%	\$1,599	\$2,271	\$2,600	1206	是	否	是	部分	
Burroughs Mill	308	2006	否	94%	\$1,403	\$1,786	\$2,232	1096	是	是	是	部分	
Towers of Windsor Park	525	1968	否	95%	\$1,100	\$1,570	\$1,955	1005	否	是	是	否	
The Vista	452	NA	否	-	\$ 999	\$1,358	\$1,830	1005	是	是	是	否	
年龄限制房产													
River Cove	199	2009	是	100%	\$1,300	\$1,583	-	1219	是	否	否	否	
Siena	65	2012	是	100%	-	\$1,556	-	1515	是	否	是	否	
Weston Club@Sagemore	240	1996	是	98%	\$1,900	\$2,050	-	1147	是	是	是	否	
Chestnut Station	15	2004	是	-	-	\$1,152	-	995	是	否	是	否	
市场总量（不含本案	3248												
市场平均		1999		96%	\$1,413	\$1,779	\$2,154	1133					
市场总量-年限房	519												
市场平均-年限房		2015		99%	\$1,600	\$1,585	-	1219					

市场对比—出售公寓

目前市场上还没有低于市价的老年人销售公寓，因此对比均为非年龄限制的销售公寓。截止2015年6月（贷款审批时），Cherry hill市场上有40个在售公寓，为近3年以来供应量最低，市场去化率为9套／月，为“卖家”市场。对比表中除了Park Lane（本项目2期），其余项目均已售完，且在内装，配套等各方面没有本3期项目高端。2期由于边建边卖，尚未完全建成，但已87%已售出。本项目由于针对老年公寓，户型相比2期的市价公寓面积略小，总价较低，因此贷款审批团队认为出售公寓将满足市场对高档老年公寓的刚需。

销售公寓项目对比

房地产	单元数	建造年份	是否年限房	出售率	待售单元	最近销售均价		配套设施状况			
						总价	每平方英尺	俱乐部会所	游泳池	健身中心	私家车库
Plaza Grande	30	2014	是	0%	30	\$227,485	\$228	是	是	是	是
<u>非年限房</u>											
Park Lane	181	2014	否	87%	14	\$264,221	\$198	是	是	是	部分
Lumberyard	119	2006	否	100%	13	\$242,500	\$208	是	是	是	部分
Kings Court	20	2006	否	100%	1	\$366,621	\$228	是	是	是	否
<u>年限房</u>											
Kings Run	60	2009	是	77%	14	\$170,000	\$160	否	否	是	否

抵押物价值

本次建筑贷款作为项目的第一顺位债权人，从投资的过程中始终保持着较低的LTV比例：项目的土地估价为\$18,979,847，交割时本次贷款放款\$11,823,561，整体贷款与抵押物价值比为62%；头两栋楼建造开始时，按工期放款总共\$10,785,404。头两栋楼建成后，两栋楼加未开发14块土地总价值为 \$32,817,163；此次贷款规定出售公寓及出租公寓所卖出(或以长期贷款取代) 所收得金额全额归还贷款人，出租公寓的最低付款为\$6,800,000，销售公寓为\$8,900,000；偿付后的剩余本金与抵押物比例为40%，最终的偿付金额将由为开发土地的重新贷款取代。同时2500万的贷款中包含了利息预留金，由借款人保留。具体项目资金用途明细请见下一页。

	交割时	头两栋建筑建成时	头款支付后
启动资金	\$11,823,561		
建造及其他预付款		\$10,785,404	
总/净预付款	\$11,823,561	\$22,608,965	\$6,908,965
现金比重（设贷款总额2500万美元	\$11,261,061	\$22,046,465	\$6,346,465
未开发土地价值	\$18,979,847	\$16,607,366	\$16,607,366
建筑完工价值	-	\$16,209,797	-
抵押物总价值	\$18,979,847	\$32,817,163	\$16,607,366
贷款与抵押物估值比率	62%	69%	42%
贷款与抵押物估值比率-现金比重	59%	67%	38%
每单位价值	\$37,436		
每栋完工建筑价值	\$8,104,899		

贷款资金用途

		资金及用途	
建筑贷款	\$25,000,000	取款用途	
		偿付部分土地贷款	\$5,200,000
现金	\$5,400,000	买下合伙人股份	\$5,000,000
		法务费用	\$100,000
		设计费	\$40,000
		会所费用	\$455,000
		地税	\$130,000
		前期费	\$50,000
		营销	\$50,000
		保险	\$46,320
		贷款交割费用	\$562,500
		运营保留金	\$35,556
		包涵费	\$18,630
		建筑不可预见费	\$100,000
		项目管理费	\$35,556
		不可预见费保留金	\$658,919
		建筑费用保留金	\$4,750,000
		贷款利息保留金	\$1,732,116
			\$18,964,596
		未来建筑经费	\$6,035,404
		至本日累计实际成本	\$5,400,000
总计	\$30,400,000	总计	\$30,400,000

项目背景

开发商介绍



项目开发商为Tristate Ventures, L.P 旗下子公司，由John Fasciano 持有并提供个人资产担保。经过信用及资产尽调显示，Mr. Fasciano 拥有约1000万美金资产，及170万债务，净资产为830万美金；信用分数737分，无不良信用纪录，2013年报税收入为310万美金，主要为地产项目收入。贷款审核团队同时询问了新泽西及费城商业地产中介关于Mr. Fasciano 的开发记录口碑，均得到了正面的评价。此次标的项目开发团队同时雇佣了当地有10多年出租及出售老年人公寓的销售团队，以保障项目资金退出。



John Fasciano

项目开发商

Mr. Fasciano 拥有20多年的零售及商场开发经验，与2001年成立Tristate Venture，并先后开发了350万平方英尺的地产项目，所建造过的零售商铺包括：Target, Lowes, Kohl's, Giant, Best Buy, Marshalls, TJ Maxx, Ross, Bed, Bath & Beyond, Staples, Linens 'N Things, Acme, Dicks Sporting Goods and LA Fitness。

项目进展

截至目前项目已完成会所建造，项目前两期将在2016年底造完，现已开放出租与销售，以下为会所建成实景图片。

具体销售及项目情况可查看官方网站：<http://www.plazagrandecherryhill.com> 更多详情请看Investment memo



尽调资料

目前已完成尽职调查的资料:

1. Executive summary of the development plan
2. John Fasciano' s personal financial statement
3. John Fasciano' s background check and credit report
4. John and Tina Fasciano Tax Returns 2012 and 2013
5. Plaza Grande Market Study by Otteau Valuation dated April 2014
6. Comparable sales and rent rolls have been reviewed and confirmed
7. Phase 1 Environmental site assessment by ECS Mid-Atlantic, LLC dated June 23, 2015
8. Environmental site assessment desktop review by Bell Oldow
9. Corporate filings of TSV/TGA - Garden State Park Company, LLC (The Borrower)
10. Operating agreement between TGA Garden State Park Associates, LLC (Partner being bought out) and Tristate Garden States Park Associates, L.P.
11. Corporate financial statements of TSV/TGA - Garden State Park Company, LLC (The Borrower)
12. Construction budget and draw schedule
13. Construction budget review by KOW
14. First site inspection report by KOW, confirming infrastructure and amenities in place
15. Appraisal report prepared by U.S. Real Estate Advisors, Inc.
16. Title report
17. Insurance certificate
18. Purchase contract with D.R. Horton
19. Mortgage Note with D.R. Horton
20. Survey
21. Rental/ Condo prospects list
22. Master deed & by laws of Plaza Grande

联系方式

吴晓雯

产品及销售总监

联系电话：（美国） +1 (917) 833-5683

联系邮箱： xiaowen.wu@meixinfinance.com

吴冰玉

投资者关系总监

联系电话：（美国） +1 (917) 969-7437

联系邮箱： bingyu.wu@meixinfinance.com



做中国最好的海外资产配置平台
为用户提供丰富的财富增值渠道和全新的投资体验