

Summit Capital, LLC 巅峰资本



www.sc-im.net



挑战未知的领域



巅峰资本团队



核心成员 *Kevin McTavish, Subash Kolluru* 和 *Roger Greene* 已共事20多年

增值 & 不良债务投资专家

- ✓ 团队在收购和解决问题房地产，不良贷款和已破产资产方面有着丰富的第一手经验
- ✓ 与第三方多年的合作关系使我们能够为您找到本地最好的专家
- ✓ 我们提供专家级的运作服务，其中包括：资产管理，贷款服务，建设&开发，租赁和销售服务

投资管理专家

- ✓ 丰厚的房地产机构基金管理经验- 团队成员来自以下企业的高管： Lone Star Opportunity Fund, Colony Capital, Robert M. Bass Realty, Brazos Asset Management and American Real Estate Group

辉煌的业绩

- ✓ 和以下企业合作超过30亿美元的投资： Brazos Asset Management/Lone Star Opportunity Fund, Colony Capital, American Real Estate Group and RMB Realty
- ✓ 长期战略合作伙伴： Westport Capital Partners

巅峰的合作伙伴 – Westport Capital Partners



企业组织深度

- ✓ 巅峰资本和 Westport 在发贷，认购，资产管理，贷款业务，会计，税收，compliance和报告等方面有10年的合作经验。长期的合作提升了组织效率并减轻了完善已完成交易的负担。
- ✓ Westport 2005年由橡树资本(Oaktree Capital)的房地产管理团队建立。目前 Westport 在威尔顿, 康乃迪克州和加州洛杉矶拥有24位专业人士。运行资产12亿美元。
- ✓ 2010年Westport荣获年度房产经纪人称号。(授予单位: Foundation & Endowment Money Management)

历史

- ✓ Westport 的项目主管Russel Bernard和Kevin McTavish 的合作可追溯到90年代共同创建 Oaktree and Colony 资本日本东京分公司。
- ✓ 在橡树， Bernard先生参与了巅峰资本总值大约一千万美元的各项投资，我们通过稳定的策略进行评估和管理，减低排除投资风险。
- ✓ 所有的投资资本都来自于抵押资产，从而消除违约和止赎风险。每项投资的资本倍数在1.3到2.5之间，内部收益率高达30%。无任何投资亏损。

增值投资专家

巅峰资本将和知名专家一道为您搜寻
独一无二的投资项目



增值
房产

不良资产
管理

资本援助

企业资产处置

资本重组

二级市场

房地产清算

FDIC

私募
REITS

投资项目来源

巅峰资本在美国拥有众多投资渠道，
并与业界人士保持良好的联系



美国&国际
专业人士
网络

破产收购

Peloton
Donohoe

巅峰资本

地区和本地
银行

资产重组

二级市场

房地产清算

FDIC

律师 &
同行支持



用久经考验的方法向
困难领域挺进



降低风险



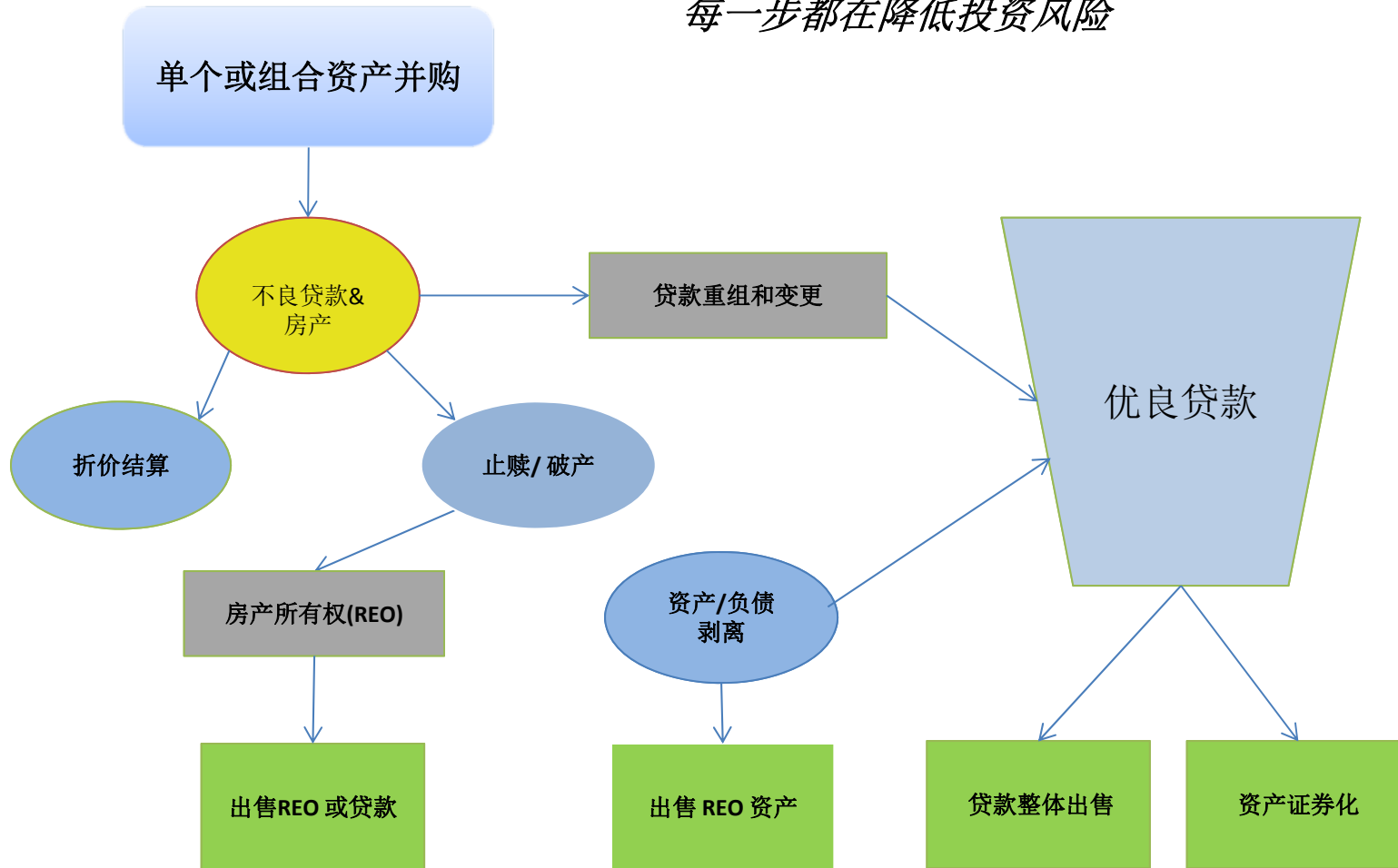
系统地规避风险，确保投资人资本

- ✓ 理智谨慎地使用杠杆
- ✓ 彻底的资产评估
- ✓ 系统地确立目标，掌握进程
- ✓ 决策过程民主化
- ✓ 顶级专家参与运营和尽职调查（Due Diligence）
- ✓ 利益整合- 从所有权到运营
- ✓ 杠杆融资而非被利用来达到满足最低价格
- ✓ 明确解释义务与责任
- ✓ 风险管理过程标准化

资产管理



每一步都在降低投资风险

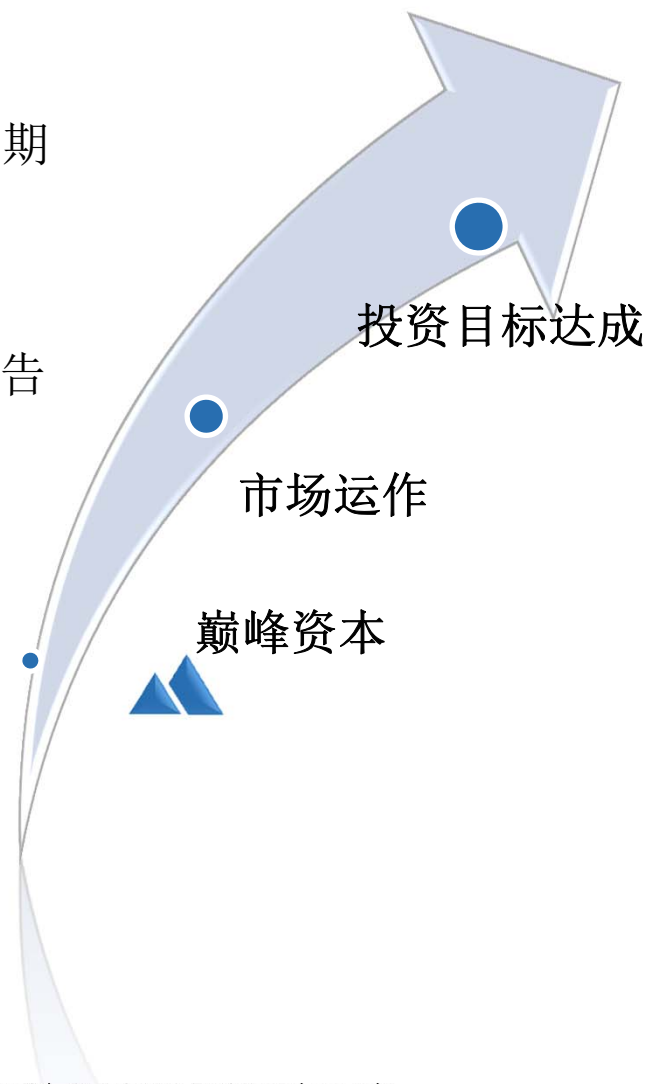


收购 & 管理

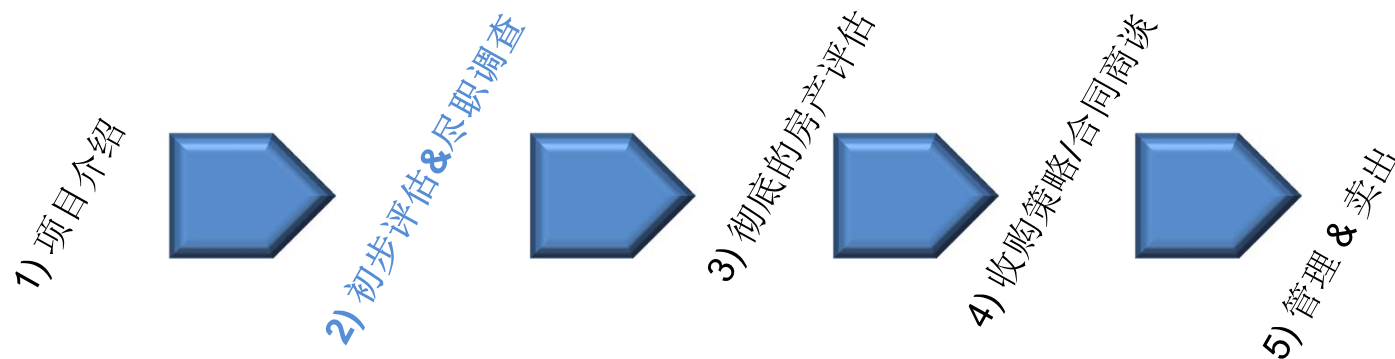


成熟 & 有效的流程:

- ✓ 确定收购目标
- ✓ 评估 - 现金流, 重置成本, 报废, 贷款期限, 贷方历史记录
- ✓ 收购 - 收购策略, 出价
- ✓ 资产管理 - 建立目标 & 商务计划, 报告
- ✓ 推出渠道: 重组或清算处置



规范化的评估



阶段2 – 尽职调查Due Diligence

资产成本 & 金融建模分析

阶段2 – 详情

1. 资产及贷款文件审查 (贷款协议, 租金账簿, 法律条款, 权益, 租赁, 环境, 信用报告, BOV, 可比分析, 工程)
2. 投资组合/资产分析
3. 资产预测/组合/贷款经济分析
4. 确定评估关键资产& 所有权
5. 审核交易& 买卖文件
6. 总结



选择投资结果



宾馆酒店房贷组合



项目

- ✓ 分布于美国14州21个不良资产组合房贷
- ✓ 3200万美元本金余额

成果

- ✓ 巅峰资本提供了贷款，会计，报告，资产管理等其他特别服务
- ✓ Westport 和 巅峰资本共同完成项目推出
- ✓ 积极地监管使2/3 的房贷回到正常状态
- ✓ 贷款回收率每年11%
- ✓ 在收购8个月内，6项贷款以优良房贷转售给银行-收益大约为投资净值的40%



Days Inn Graceland, Memphis, TN

Brazos Partners, L.P.

Lone Star 星投资基金, L.P.



项目

- ✓ Brazos Partners的创立人
(现在公司名称为星投资基金)
- ✓ Brazos 计划收购并清算美洲储蓄银行从RTC
购来的的“坏账
- ✓ 初始组合- 27亿美元OPB, 分布于32个州的
1,293 项资产, 10种房产类型

成果

- ✓ 积极的投资组合管理:
- ✓ 1500万美元利润
- ✓ 423.2% IRR内部收益率
- ✓ 6.5 x 权益乘数



12404 Park 中央大道



项目

- ✓ REIT 试图清算空缺的23.9万平方尺A级办公楼
- ✓ 停车位不足，办公楼待售
- ✓ 项目渠道- Crescent RE & Cushman Wakefield
- ✓ 原始报价- \$2500万
- ✓ 达拉斯 BOMA 年度办公建筑奖
- ✓ 收购价 - \$950万, (每平方英尺\$40 & 20% 的重置成本)

成果

- ✓ 为多个承租人重新配置建筑格局, 增加了100个停车位
- ✓ 提高效率 & 减少支出
- ✓ 含所有成本在内的当期收益率11.7%
- ✓ \$250万 当年收入
- ✓ 现值- \$3000万
- ✓ 权益乘数- 2.09 x



Princeton Windrows 普林斯顿(大学校区)



项目

- ✓ Meditrust (NYSE:MT) 在294套高级退休住房的建设项目上违约。这块土地是从普林斯顿大学购得的。
- ✓ Pending \$500 万延期建设诉讼 construction lawsuit
- ✓ 在违约前已售出98套，每套价格\$36万
- ✓ 资源Sourced - Bank of America
- ✓ 原始卖价- \$4500万
- ✓ 收购价- \$2300万(低于原始成本的50%)

成果

- ✓ 和屋主建立良好的关系并妥善化解建设诉讼危机
- ✓ 制作新的市场计划，至今有2/3 房屋已出售
- ✓ 总销售额估计约为 \$7000 – 7500万
- ✓ 权益乘数2.0 - 2.5 x



1616 Woodall Rodgers高级写字楼

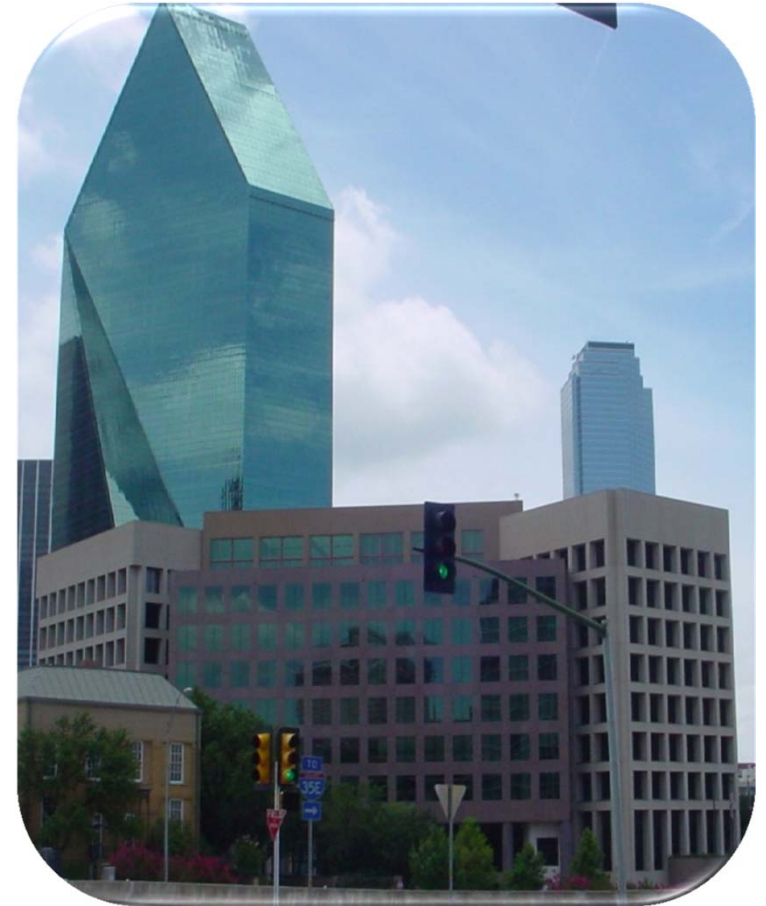


项目

- ✓ 一家经营公共设施的公司整合了办公室，并打算卖出不必要的房产
- ✓ 公司在达拉斯艺术中心地段买下26.5万平方英尺的A级写字楼，这个区域后来增长迅速，写字楼旁是耗资\$1000万修建的公园
- ✓ 项目获得渠道-和该公司经理已有的关系
- ✓ 原始卖价- \$4200万
- ✓ 收购价 - \$750万 (成本的14.5%)

成果

- ✓ 在艺术区发展前就买下了该楼，该区的迅猛发展使得城区焕然一新
- ✓ 写字楼以办公总部的形式售出，售价：\$1000万
- ✓ 权益乘数- 1.5 x



Hyatt凯悦杜勒斯机场酒店



项目

- ✓ 合作伙伴的解散导致酒店出售
- ✓ 进行非市场交易的私人谈判
- ✓ 酒店位于华盛顿杜勒斯机场入口, 共有客房317间
- ✓ 收购价- \$5100万(重置成本的50%)
- ✓ 卖家按揭贷款80% LTV, 年利率5%
- ✓ 收购时过去12个月资本化率为10.0%

成果

- ✓ 以\$7250万卖给知名酒店(\$23万/间, 资本化率7.5%)
- ✓ 权益乘数- 2.0 x



Wilshire Enterprises (家族企业)



项目

- ✓ Wilshire Enterprises (AMEX:WOC) 为家族控股企业
- ✓ 交易股价实际只有房产价值的20%(每股\$9 - 10)
- ✓ 项目来源：行业个人关系
- ✓ 购入 5% 股权，每股\$2.00 - 3.00

成果

- ✓ 巅峰 & Oaktree Capital (橡树资本) 提出联合收购Wilshire. 但和CEO及其高管的会面收效甚微。该公司聘请了投行专家却事与愿违
- ✓ 当其他投资者还在囤积股票时，巅峰 & 橡树资本以每股\$6.00 - \$7.00卖出全部股份
- ✓ 权益乘数1.4 x； 内部收益率IRR = 19.7%



As a small cap company, Wilshire 'flew under the radar' for years. Over a 20 year period WOC became the depository for non-performing real estate loans transferred by the family controlled bank. SEC filings were inadequate to determine company's true value. We were not successful to take control of the company but profited from recognizing pricing disparity of the common shares and the underlying value of the real estate assets.

iStar Financial (金融公司)



项目

- ✓ iStar Financial (NYSE:SFI) 分红 8%— 比美国国债高出300个基准点。
- ✓ 并且被折算到清算价值
- ✓ 在公开市场上购入\$1000万资产
- ✓ 该公司不仅支付着高额分红，还有高利息的资产负债，特别是整体市场利息还在不断下降。

成果

- ✓ 卖出\$2000万股权
- ✓ 权益乘数= 2.0 x
- ✓ 内部收益率IRR = 30%



在很过情况下作为iStar的直接竞争对手，我们刚好从这个独特的视角去理解该公司的资产组成以及其真正的价值。

我们意识到了该公司的市场价值和其资产的潜在价值之间的差距。我们折价购入该公司股权并在其不再增值时清仓。



以结果为导向的
管理团队

公司主管/法人代表



RMB Realty / Keystone, Inc.



Westport Capital Partners LLC



OAKTREE



Kevin McTavish

Westport 资本合伙人- 运营伙伴

Institutional Real Estate, Inc. - 董事会成员

Colony 资本 - 法人; 投资&管理委员会成员

Colony Advisors (顾问) - COO 首席运营官

Brazos Fund (现为 星投资基金 Lone Star Opportunity Fund) - 创立人

美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院工商管理硕士

本科: 美国海军学院- Superintendent's List (荣誉)

Roger Greene (与Kevin 合作了20年)

Marquette 顾问

星投资基金- 首席法律顾问, 法人代表

美国哈佛大学法学博士- Cum Laude (优秀毕业生)

本科: 哈佛大学 - Magna Cum Laude (优秀毕业生),
Phi Beta Kappa (优等生荣誉学会)

Cerina Chou 周(20 years)

财务总监- 奥比斯房产有限公司

高级金融分析师- Hudson 顾问有限公司(资产管理)

财务部主管 - American S & L

美国拉玛尔大学工商管理硕士

本科: 台湾逢甲大学- 商务管理

专业人才



RMB Realty / Keystone, Inc.



Westport Capital Partners LLC

ColonyCapital



OAKTREE

LONE STAR FUNDS

Drew McCarney (合作15年)

Quorum 酒店 – 法人 & 企业发展-执行副总裁

Amfac 酒店 - 人力资源计划主任

凯悦酒店- 劳资关系部主任

本科：美国贝拉明大学

Amit Kaluskar (合作4年)

森林城市企业- 高级发展经理

Prescott 不动产集团- 高级分析师

本科：美国南卫理公会大学- 经济学

Mathew Noack

Prescott 不动产集团- 零售部主任

Direct Development – 收购 & 发展部副总裁

Orix 资本市场 – 收购 & 不良资产部

美国德克萨斯大学阿灵顿分校 – 房产金融硕士

本科：美国德克萨斯大学奥斯丁分校 – 文学

Alice Wang 王瀚

爱立信北美 – 商务分析师

经济发展研究所 – 助理研究员

美国波士顿大学 – 经济政策硕士

本科：中国华中科技大学 - 经济学

巅峰资本-联系我们



达拉斯, 美国德州

2805 North Dallas Parkway, Ste 325

Plano, TX 75093

972.265.1890 办公室

214.662.4578 移动通讯

972.265.7598 传真

kmctavish@sc-im.net

欧文, 美国加州

15707 Rockfield Blvd., Ste. 200

Irvine, CA 92618

949.242.0344 办公室

949.439.3613 移动通讯

949.713.3310 传真

rgreene@sc-im.net

网站:

www.sc-im.net

All corporate trademarks and/or images represented or used herein are the property of their respective owners and usage herein is solely for the purpose of illustrating business concepts independent of those businesses.

Summit Capital LLC makes no representations regarding the businesses referenced herein nor makes any claims of ownership regarding any trademarks found herein other than for Summit Capital's proprietary trademark.

All other subject matter found herein, not subject to external trademark is copy written and the property of Summit Capital LLC. This document is solely for demonstration purposes.