



CHRISTIAN TYLER PROPERTIES, LLC

Golden Pond Communities

Un proyecto de cuidado para personas mayores en Winter Garden, Florida a través de EB-5 Directo



Representación de la instalación de vida independiente de Golden Pond - Actualmente en construcción

1 de Julio, 2021



CHRISTIAN TYLER PROPERTIES, LLC

Estimado inversionista potencial,

En nombre de Christian Tyler Properties, LLC ("CTP"), permítame ser uno de los primeros en extender mis felicitaciones por su decisión de buscar la residencia (y la ciudadanía, si lo desea) en los Estados Unidos bajo el Departamento de Seguridad Nacional USCIS EB- 5 Programa directo. Estás en el camino de hacer realidad un sueño sostenido por muchas personas de países de todo el mundo.

Nos sentimos honrados de que haya elegido CTP para ayudar a hacer realidad este sueño. CTP se compromete a proporcionar el más alto nivel de servicio de cualquier programa disponible en los Estados Unidos que opere bajo la categoría del Programa EB-5.

Nuestro objetivo es asegurar que su experiencia sea sobresaliente y que superemos todas sus expectativas. Esperamos poder brindarle la ayuda que pueda necesitar a medida que comienza el viaje en su camino hacia este maravilloso país.

Una vez más, felicitaciones por su decisión de emigrar a los Estados Unidos y ¡bienvenidos a los Estados Unidos de América!

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kirk D. Eicholtz", written in a cursive style.

Kirk D. Eicholtz President / CEO



Christian Tyler Properties

Desde 2012, Christian Tyler Properties, LLC ("CTP") ha estado ayudando a los inversionistas extranjeros a convertirse en ciudadanos de los Estados Unidos a través del Programa de Inversionistas Inmigrantes (EB-5) del Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos ("USCIS"). Nuestro proyecto EB-5 Direct, Golden Pond Communities ("Golden Pond"), proporciona un vehículo de inversión que califica a los inversionistas para una Tarjeta Verde temporal y luego permanente y la ciudadanía permanente si así lo desean. Actualmente, el monto de la inversión es de USD \$ 500,000, pero está sujeto a aumentos legislativos en cualquier momento. El programa EB-5 Direct se dirige a inversores acreditados de alto patrimonio que desean un camino hacia la residencia permanente en los EE. UU. Que también les brinde acceso a oportunidades laborales, educativas y de atención médica de clase mundial.

CTP examina cuidadosamente los proyectos para determinar la idoneidad de EB-5, el riesgo, la preservación del capital y la facilitación de la obtención de su Tarjeta Verde Permanente. Examinamos todos los aspectos importantes: creación de empleo, industria, ubicación, viabilidad de la oferta y la demanda, cronograma, certeza de la finalización del proyecto y devolución de los fondos invertidos. Este análisis, junto con la conservadora metodología de suscripción de CTP, garantiza a los inversores la mejor posición para preservar el capital.

Históricamente, CTP se ha distinguido de otros profesionales, desarrolladores y administradores de fondos de EB-5. Desde 2012, CTP, junto con sus socios en Florida Equity and Growth Fund Regional Center, LLC ("FEGFRC"), ha recaudado cientos de millones de dólares en inversiones calificadas EB-5 para empresas generadoras de empleo. El éxito de CTP se origina en su capacidad para combinar la comprensión, el historial y los recursos que esperan los inversores sofisticados, junto con la confianza y los servicios complementarios que ellos y sus familias merecen. Con más de 80 años colectivos de éxito y distinción en derecho, uso del suelo y cabildeo regulatorio, banca y bienes raíces, los inversores pueden confiar en la capacidad de CTP para hacer su viaje seguro y sin preocupaciones.



Resumen Ejecutivo

Golden Pond Communities ("Golden Pond") es un centro de cuidados para personas mayores, similar a un campus, ubicado en Winter Garden, Florida. Construido originalmente en 1990, Golden Pond actualmente ofrece servicios de vida asistida y cuidado de la memoria y tiene licencia para 108 camas.

CTP planea formar una empresa conjunta con Golden Pond, que adquirirá, refinanciará y ampliará el campus para personas mayores para crear eficiencias adicionales de escala ("El Proyecto"). La expansión de Golden Pond incluirá la construcción de un nuevo edificio de apartamentos de vivienda independiente de 2 pisos y 47 unidades (como se refleja en la representación de la portada) y un nuevo edificio de vivienda asistida de 1 piso y 60 unidades.

Es la intención de nuestra empresa conjunta, una vez que se complete el proyecto, restablecer las ganancias operativas, las tasas de ocupación, los ingresos por habitación disponible y todo a tarifas competitivas con las comunidades de personas mayores comparables en el área. Una vez completada la expansión, Golden Pond tendrá 168 habitaciones y tendrá una licencia para hasta 200 camas, lo que brindará un espectro completo de atención que incluye apartamentos para personas mayores con servicios, vida asistida y cuidado de la memoria.

Con un presupuesto de capital de aproximadamente USD \$ 41,9 millones, el Proyecto ofrecerá hasta USD \$ 7,0 millones de participación en el financiamiento a hasta 14 inversores directos EB-5 para gastos de capital.

ALG Senior, LLC ("ALG") es el gerente operativo de Golden Pond. Como uno de los 10 principales proveedores de atención para personas mayores en los Estados Unidos, ALG tiene experiencia en la industria residencial de jubilación y vida asistida, y actualmente opera 159 instalaciones en el sureste de los Estados Unidos, incluidas 114 residencias en Carolina del Norte.



Fuentes y Usos

Sources and Uses of Funds

| Sources of Funds | Senior Tax- Exempt Series A | Senior Taxable Series B | Sponsor Equity | Total | % |
|--|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|---------------|
| Par Amount of Senior Tax-Exempt Series A | \$ 21,600,000.00 | \$ - | \$ - | \$ 21,600,000.00 | 51.5% |
| Par Amount of Senior Taxable Series B | - | 13,105,000.00 | - | 13,105,000.00 | 31.2% |
| Bond Premium (Discount) | (648,000.00) | (262,100.00) | - | (910,100.00) | -2.2% |
| Net Bond Proceeds | \$ 20,952,000.00 | \$ 12,842,900.00 | \$ - | \$ 33,794,900.00 | 80.6% |
| Common Equity Contribution (EB-5 Direct) | - | - | 7,000,000.00 | 7,000,000.00 | 17.2% |
| Deferred Developer Fees (Sponsor Equity) | - | - | 1,100,000.00 | 1,100,000.00 | 2.3% |
| Total Sources of Funds | \$ 20,952,000.00 | \$ 12,842,900.00 | \$ 8,100,000.00 | \$ 41,894,900.00 | 100.0% |
| Uses of Funds | | | | | |
| Refinancing of Existing Locus Point Loan | \$ - | \$ 9,699,557.50 | \$ 7,000,000.00 | \$ 16,895,775.00 | 40.3% |
| IL Construction Costs | 9,576,293.00 | - | - | 9,576,293.00 | 22.8% |
| AL Construction Costs | 8,832,937.00 | - | - | 8,832,937.00 | 21.1% |
| Developer Fee | - | - | 1,100,000.00 | 1,100,000.00 | 2.3% |
| Pre-Funded Interest on Tax-Exempt Bonds | 1,404,000.00 | 702,000.00 | - | 2,106,000.00 | 5.0% |
| Pre-Funded Interest on Taxable Bonds | - | 556,962.50 | - | 556,962.50 | 1.3% |
| Debt Service Reserve Fund for Senior Bonds | 702,000.00 | - | - | 702,000.00 | 1.7% |
| Operating Reserve Fund Deposit | - | 625,000.00 | - | 625,000.00 | 1.5% |
| Costs of Issuance | 436,770.00 | 1,259,380.00 | - | 1,696,150.00 | 4.0% |
| Rounding | - | - | - | - | 0.0% |
| Total Uses of Funds | \$ 20,952,000.00 | \$ 12,842,900.00 | \$ 8,100,000.00 | \$ 41,894,900.00 | 100.0% |

Rendimiento Financiero

Summary Financial Performance

| | 3 Months Ending | | | Year ending | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 12/31/2021 | 12/31/2022 | 12/31/2023 | 12/31/2024 | 12/31/2025 | 12/31/2026 |
| REVENUES: | | | | | | |
| Project revenues | \$ 2,678,916 | \$ 6,120,906 | \$ 8,044,253 | \$ 8,526,018 | \$ 8,816,079 | \$ 9,116,001 |
| Earnings on Trustee-held funds | - | - | - | - | - | - |
| Total revenues | 2,678,916 | 6,120,906 | 8,044,253 | 8,526,018 | 8,816,079 | 9,116,001 |
| EXPENSES: | | | | | | |
| General | \$ 1,625,975 | \$ 2,896,002 | \$ 3,984,487 | \$ 4,205,369 | \$ 4,261,592 | \$ 4,323,157 |
| Management fees (MF) | 133,946 | 306,045 | 402,213 | 426,301 | 440,804 | 455,800 |
| Total expenses | 1,759,921 | 3,202,047 | 4,386,700 | 4,631,670 | 4,702,396 | 4,778,957 |
| Net operating income (NOI) | 918,995 | 2,918,859 | 3,657,553 | 3,894,348 | 4,113,683 | 4,337,044 |
| Plus: Management fees | 133,946 | 306,045 | 402,213 | 426,301 | 440,804 | 455,800 |
| NOI before management fees | \$ 1,052,941 | \$ 3,224,904 | \$ 4,059,766 | \$ 4,320,649 | \$ 4,554,487 | \$ 4,792,844 |
| Senior actual bond debt service | \$ 278,481 | \$ 1,464,925 | \$ 2,586,675 | \$ 2,792,081 | \$ 2,789,531 | \$ 2,790,175 |
| Coverage | 3.30x | 1.99x | 1.41x | 1.39x | 1.47x | 1.55x |
| Coverage before MF | 3.78x | 2.20x | 1.57x | 1.55x | 1.63x | 1.72x |
| LIQUIDITY: | | | | | | |
| Operating reserve fund | \$ 1,265,514 | \$ 2,719,448 | \$ 3,790,326 | \$ 4,044,257 | \$ 4,044,257 | \$ 4,044,257 |
| Surplus fund | - | 0 | - | 795,836 | 2,049,988 | 3,526,857 |
| Total liquidity | \$ 1,265,514 | \$ 2,719,448 | \$ 3,790,326 | \$ 4,840,093 | \$ 6,094,245 | \$ 7,571,114 |
| Daily cash operating expenses (incl. interest and MF) | \$ 28,210 | \$ 14,710 | \$ 18,917 | \$ 19,572 | \$ 19,700 | \$ 19,840 |
| Days cash on hand | 45 | 185 | 200 | 247 | 309 | 382 |

Shading indicates first full year of fully stabilized occupancy. IL stabilization in 3/23, AL stabilization in 4/23.





CHRISTIAN TYLER PROPERTIES, LLC

Christian Tyler Properties, LLC

4211 West Boy Scout Boulevard
Suite 150
Tampa, Florida, USA

Teléfono: +1.813.222.0101

Correo electrónico: info@ctp-fl.com

Kirk D. Eicholtz

President / CEO

Correo electrónico: KirkEicholtz@ctp-fl.com

Skype: Kirk.Eicholtz