



5 THINGS THAT MATTER – EB-5 PROJECT INVESTMENT FRAMEWORK

Disclaimer

This Framework is not comprehensive and is designed solely as a starting point and supplementary tool for conducting project diligence. This tool is provided free of charge. In no way should this Framework or the results thereof be construed as legal, financial, immigration, investment or any other form of advice. EB5AN and USAdvisors.org explicitly disclaim and are not responsible for any investment, legal, immigration or any other decisions made by anyone with respect to this Framework. Persons using this Framework do so at their own risk.

This material is not an offer or solicitation to sell or acquire securities or any other financial products and is not a prospectus, disclosure statement, or other offering document. For illustrative purposes for use in this electronic media, descriptions, processes, or details are simplified. For detailed explanations or to view actual policy, please contact us at info@EB5AN.com. Any offering of securities will only be by means of a confidential private offering memorandum, and will be conducted in accordance with applicable law.

Table of Contents by Language



ENGLISH

4 – 32



PORTUGUÊS

33 – 61



中文

62 – 90



TIẾNG VIỆT

91 – 119




ESPAÑOL

120 – 148



한국어

149 – 177



Русский

178 – 206



Türk

207 – 235



عربي

236 – 264



5 THINGS THAT MATTER – EB-5 PROJECT INVESTMENT FRAMEWORK

ENGLISH

Introduction

- After researching all the options and determining that the EB-5 Program is the right path forward, an investor is ready to choose an EB-5 project. Selecting the right project is crucial for obtaining a Green Card while safeguarding the investor's capital.
- We are pleased to share an EB-5 project investment framework for investors considering EB-5.
- Selecting and conducting diligence on EB-5 real estate projects can be a daunting task. Drawing on years of experience in reviewing hundreds of projects, EB5 Affiliate Network and USAdvisors.org have distilled this complex process into a list of the five things that matter most for anyone reviewing an EB-5 project. Each of these considerations identifies and explains a core issue related to the two key risk areas of any EB-5 project: (i) immigration risk and (ii) financial risk.



About EB5 Affiliate Network and EB-5 Program Overview



EB5 Affiliate Network (EB5AN) is a USCIS-authorized regional center operator, EB-5 consulting firm, and global investment fund manager. EB5AN helps foreign investors obtain U.S. permanent residency (green cards) through investments in U.S. real estate development projects within the guidelines of the EB-5 Immigrant Investor Program.



U.S. Citizenship and Immigration Services

The EB-5 Immigrant Investor Program is a U.S. government program that encourages new investment in job-creating projects. By making an eligible EB-5 investment that creates at least 10 new U.S. jobs, the foreign investor and his or her immediate family members are eligible to receive permanent green cards and relocate to the U.S.

EB-5 Investor Priorities and Green Card Benefits



The number one priority for all our EB-5 investors is to secure a permanent green card.

All EB5AN projects are conservatively structured to ensure permanent green card approval.

Many of our EB-5 investors view the United States as a gateway to a better future for their families via the EB-5 program. Our EB-5 investors are typically in pursuit of at least one of the following permanent green card benefits:



Employment flexibility

Work or start a business anywhere in the U.S.; change location as often as you like



Residence flexibility

Live anywhere in the U.S.; change location as often as you like



Travel flexibility

Leave and enter the U.S. freely; no visa required



Permanent resident status

Renew your green card every 10 years indefinitely



Higher admission rates at top schools

Increase the odds of children's admission to top colleges and graduate schools



Lower tuition costs

Pay significantly less for children's tuition for college and graduate school



Safeguard hard-earned investment funds

Protect funds with a passive investment and a successful immigration process



Backup plan for instability

Secure a backup plan for safe haven in situations of political instability or economic volatility at home



Medicare health insurance benefits

Receive health insurance benefits if you are at least 65 years old and have held your green card for at least 5 years



Superior health care

Gain access to the most technologically advanced health care services only available in the U.S.



Social Security financial benefits

Receive retirement benefits in the form of supplemental income after contributing to the Social Security program



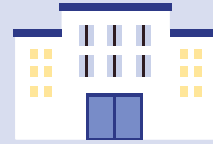
U.S. citizenship through naturalization

Optional path to become a U.S. citizen after 5 years

EB5AN: National EB-5 Regional Center Operator and Fund Manager

1,800+ investors from 60+ countries have invested with EB5AN's regional centers.

Established and experienced
EB-5 regional center operator



2013

Established



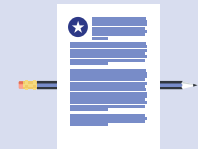
\$4 billion+

Assets under development



14

USCIS-approved regional
centers covering 20+ states



100%

Approval history on USCIS-
adjudicated projects



13

Completed or ongoing EB-5
projects; multiple I-526 and
I-924 exemplar approvals

Executive Team Involved in More Than \$3 billion of Leveraged Buyouts, IPOs, & Commercial Real Estate Development



Samuel B. Silverman



Michael Schoenfeld



Timothy Y. Shih, Esq.



Managing Partner

- Yale University – B.A. in Economics with a concentration in Mandarin Chinese
- Boston Consulting Group (BCG) – Business and strategy consulting
- Stanford Graduate School of Business – M.B.A. in Business
- Forbes Magazine 30 Under 30 National Winner for Social Entrepreneurship

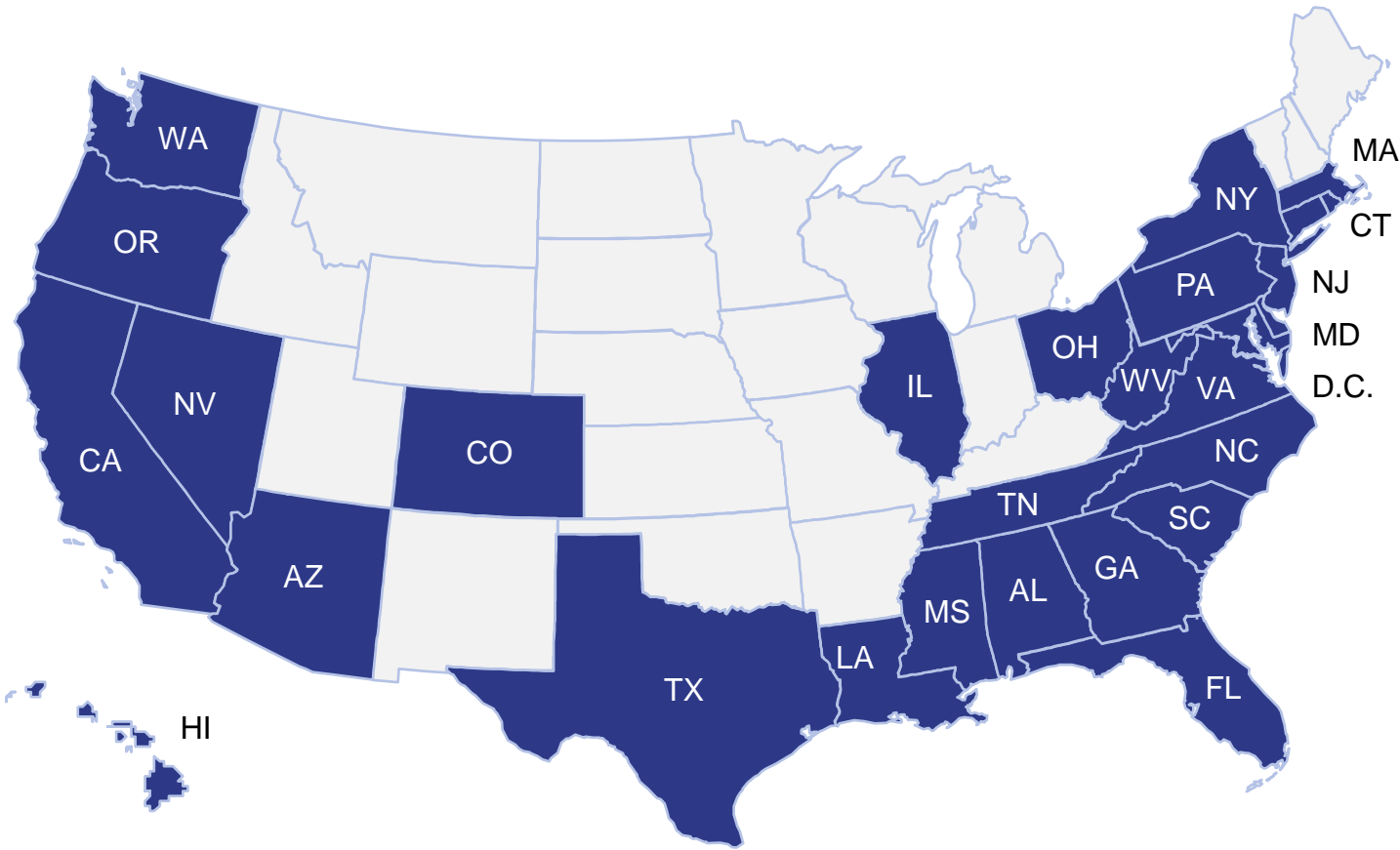
Managing Partner

- University of North Carolina at Chapel Hill – B.A. in Economics; B.S. in Business Admin
- Boston Consulting Group (BCG) – Business and strategy consulting
- AEA Investors – Leading middle market private equity firm
- Forbes Magazine 30 Under 30 National Winner for Social Entrepreneurship

Managing Partner

- Yale University – B.S. in Computer Science
- Duke University School of Law – Juris Doctor
- Cravath, Swaine & Moore – Premier U.S. law firm working with the Fortune 500
- DMG Entertainment – General Counsel for one of the largest entertainment companies in the People’s Republic of China

EB5 Affiliate Network Operates 14 Regional Centers with Geographic Coverage of 20+ States and Washington, D.C.



USCIS regional center approval letters



All regional centers 100% owned and controlled by EB5AN

Table of Contents



① **USCIS I-924 Exemplar Approval**

② **Sufficient EB-5 Job Creation**

③ **Properly Structured Capital Stack**

④ **Feasible Exit Strategy**

⑤ **Guarantees and Protections**

High Quality EB-5 Projects Open for Investment

1 USCIS I-924 exemplar approval

Why it matters



- When an investor files an I-526 petition to immigrate under the EB-5 Program, USCIS must determine whether the project receiving the investment qualifies for EB-5 and is expected to create the requisite number of jobs.
- Projects can file Form I-924 to apply for “preapproval” known as exemplar approval. Most projects, however, do not seek exemplar approval. Instead, projects are often initially reviewed by USCIS when the first EB-5 investor in a project submits his or her I-526 petition.
- The majority of projects choose this approach because obtaining exemplar approval is expensive and can take more than a year. Investors in projects without exemplar approval face greater immigration risk because the project may not be approved for the EB-5 Program—the project’s economic analysis could be rejected, the project could be improperly structured, or the project could otherwise be ineligible under the EB-5 Program.
- Projects with exemplar approval are reviewed and approved by USCIS before any investors file EB-5 petitions.

It is important to note that I-924 exemplar approval and I-924 Regional Center designation are not the same; both are applied for using Form I-924, but only exemplar approval means that the project itself has passed USCIS scrutiny.

1 USCIS I-924 exemplar approval

Investor benefit



- Investors who select projects with exemplar approval know at the time of their investment that USCIS has already reviewed the project documentation and determined that it is compliant with the EB-5 Program and that the economic methodology used to calculate job creation is consistent with USCIS requirements.
- The I-526 petition contains only two types of documentation: project documentation and investor documentation.
- USCIS will not need to re-review project documentation, which means investors do not bear the risk that the project might not be approved by USCIS.
- For projects with exemplar approval, USCIS will only review individual investor information and source of funds documentation when adjudicating investors' I-526 petitions.
- Exemplar approval typically results in faster processing times for I-526 petitions because the information under review by USCIS is significantly reduced.

Question(s) to ask



- **Has the EB-5 Project received a USCIS Exemplar Approval?** A project sponsor should be direct and honest, answering either “Yes,” or “No.” If the sponsor claims the project has exemplar approval, follow up by requesting a copy of the official USCIS exemplar approval letter. Any reputable project sponsor can provide the letter and will be proud to do so.

2 Sufficient EB-5 job creation

Why it matters



- After USCIS has approved a project under the EB-5 Program and has accepted investors' I-526 petitions, the project must create at least 10 jobs per EB-5 investor in order for each investor to receive his or her permanent Green Card.
- I-526 approval grants an investor a temporary Green Card, but in order for temporary residency to become permanent, the investor must file Form I-829 two years after I-526 approval.
- The I-829 petition must demonstrate that an investor's investment has resulted in the required 10 jobs.
- For real estate projects sponsored by regional centers, the number of EB-5 eligible jobs created is based on construction expenditures and revenue generation—not on the number of individual W-2 employees.
- Regional Economic Multipliers are assigned for each \$1 million of investment capital spent on construction costs or \$1 million of new revenue creation.
- Therefore, the estimated amount of EB-5 jobs created by the project and assigned to EB-5 investors is calculated using the project's construction budget and estimated revenues.
- If a real estate project is in the early stages of development and has not created all of the required EB-5 jobs at the time of the EB-5 investor's investment, the investor faces greater immigration risk because the project might lack sufficient capital, face delays in expending that capital, or fail to create revenue as expected—any of which might result in a failure to create the number of EB-5 jobs required to ensure all EB-5 investors receive their permanent Green Cards.

2 Sufficient EB-5 job creation

Investor benefit



- Projects that are under construction and have spent significant amounts of capital—including the use of bridge financing—have already created a pool of jobs for potential EB-5 investors.
- Such projects offer the security of advanced project completion and ensure that the required number of jobs will be created for EB-5 investors to receive their permanent Green Cards.

Questions to ask



- **Has the project started construction?** Investors should be cautious about projects not yet under construction. Many developers are dependent on EB-5 capital and will not break ground before securing these investments. In such cases, if the project fails to raise the EB-5 capital, the project will fail.
- **Have enough jobs been created for all EB-5 investors in the project?** The safest projects will have not only started construction, but will be far enough along in construction to create the required jobs for all of the EB-5 investors. Such projects effectively have eliminated the immigration risk.
- **What percentage of the required EB-5 jobs come from construction alone, not revenue creation?** The more a project depends on construction spending alone for EB-5 job creation, the greater the certainty that a sufficient number of EB-5 jobs will be created. If EB-5 job creation depends on future revenues, the immigration risk to EB-5 investors is higher because not only must the project's construction spending match its budget, but the project's revenues must meet expectations. Revenues are projected years into the future and may not account for changes to the market or other factors.
- **If the project is already under construction, is sufficient capital available to complete the project and create the total number of projected jobs?** Investors should be wary of projects that are delayed or have been “under construction” for long periods. Appropriate construction timelines vary based on asset type, size, & location.

2 Sufficient EB-5 job creation

Note regarding bridge financing



- Due to the long wait times associated with the EB-5 process, reputable and experienced project sponsors often use bridge financing for projects while raising EB-5 capital.
- Access to bridge financing is a positive indicator that the project sponsor has the financial means to fund the project without raising all or any of the EB-5 capital.
- This approach benefits EB-5 investors because all jobs created by bridge financing count toward the EB-5 job requirement.
- Through bridge financing, some—or even all—of the required jobs can be created before any EB-5 investors make investments.
- In such cases, if the project also receives exemplar approval, EB-5 investors can be assured that the project has already created all jobs and met all requirements for their permanent Green Cards even before making their investments.

3 Properly structured capital stack

Why it matters



- A project's capital stack is the combined sources of its financing. For EB-5 real estate projects, the capital stack is usually divided into senior loan financing from a bank, EB-5 project financing, usually in the second position as mezzanine debt or preferred equity, and equity financing from the developer.
- Understanding how the capital stack is structured and how much of the funding is already committed offers insight into the financial risk of a project. The primary risks are as follows:
- **No bank financing has been drawn.** Certain projects may have only secured a commitment letter or may lack bank financing for other reasons. In such cases, the EB-5 investors bear the risk that the bank will not finance the project. Without bank financing, which is often the majority of the capital for the deal, the project will likely fail.
- **No developer equity is committed.** Certain project developers may not commit equity until the EB-5 capital is fully raised and committed. This may indicate that the developer is wary of the project risks and will only take chances with other people's money or that the developer doesn't have alternatives and can't complete the project without EB-5 capital.
- **Developer equity amount is too small.** Working with project developers that contribute only a nominal amount of capital to a project—such as 5% of the total cost—may increase both immigration risk and financial risk to EB-5 investors. Such developers have not taken on enough risk to attempt to mitigate and reduce the project's overall risk. We recommend seeking projects with a minimum of 10% committed developer equity.

3 Properly structured capital stack

Investor benefit



- Investing in a properly structured project that is partially or fully financed by a reputable and well-capitalized developer will increase the likelihood that investors will receive their permanent Green Cards. It also increases the likelihood that investors' capital will ultimately be repaid at the end of the loan or investment period.
- Exit opportunities are available for completed projects, but incomplete or stalled projects do not have favorable exits for EB-5 investors.

Questions to ask



- **What is the capital stack for the EB-5 project?** The capital stack is typically reflected in both percentages and hard numbers. For example, for a project that costs \$100 million, a typical capital stack may have 65% senior financing (\$65 million), 15% EB-5 mezzanine financing (\$15 million), and 20% developer equity (\$20 million). In general, EB-5 investors should strongly avoid projects with more than 50% EB-5 financing in the capital stack and projects that do not utilize third-party bank financing.
- **Has a senior loan been secured and, if so, how much has been drawn?** Be aware that commitment letters and letters of intent are not binding. Investors should ensure that a senior loan agreement has been executed with a reputable financial institution. Depending on asset class, some developers may have strong relationships with lenders and only secure the loan later in the process if they have a sufficient balance sheet.
- **Has developer equity been committed?** Investors should request a copy of the equity commitment letter from the developer and other evidence that the developer has committed the stated equity to the project. If the land is purchased and construction has started prior to EB-5 investment, this is a strong signal equity is committed.
- **Is the developer equity amount too small?** Generally, developer equity amounts of less than 10% indicate that the developer has not incurred enough risk to mitigate project risk.

4 Feasible exit strategy

Why it matters



- A project's exit strategy is how the project will ultimately make money—specifically, enough money to pay back all EB-5 investment capital.
- Many EB-5 projects are structured as real estate projects because real estate projects have hard assets as collateral and a relatively easy-to-understand exit strategy in a well-known and mature market.
- While emerging, venture capital, and speculative investments may qualify for the EB-5 Program, they typically are not a good fit because of the greater financial risk associated with such investments.
- Gambling on speculative investments makes sense for those chasing a high return, but such investments do not make sense for EB-5 investors who want to ensure that they obtain Green Cards and safeguard the return of their capital in a defined time period.

4 Feasible exit strategy

Investor benefit



- A clearly defined and feasible exit strategy is critical to the return of the EB-5 investor's capital. A reputable developer with a track record of repayment and exits increases the likelihood the EB-5 investor's investment capital will ultimately be returned.

Questions to ask



- **What is the exit strategy for the EB-5 project and EB-5 Investors?** Real estate projects typically employ two primary types of exit strategies: selling the project or refinancing the asset after operations are stabilized. In the first case, investors need to determine the likelihood, timing, and price for the completed project to sell. For a refinance, investors need to determine the likelihood that the project will be well-operated and generate enough value.
- **If the exit strategy is from unit sales, what is the third-party appraised sales value for the project upon completion?** Reputable project sponsors obtain third-party appraisals for projects intended for sale upon completion.
- **Additionally, what is the plan for redeploying the capital after the unit sales?** Redeployment is an important topic, especially now, because of the long wait times due to visa retrogression, so having a clear plan in place is critical to ensuring Green Card safety.
- **If the exit strategy is from refinancing from operations, what are the projected revenues and costs?** Reputable project developers have financial projections and pro-formas regarding expected revenues and costs that are backed up by third-party appraisals and data.
- **Has the developer or project sponsor previously sold or re-financed similar projects in the past, and have these past projects met their anticipated financial targets?** Reputable project developers have successfully executed on similar projects in the past with conservative financial assumptions that were either met or exceeded in terms of sale price or exit strategy assumptions.

5 Guarantees and protections

Why it matters



- Well-structured projects typically feature certain guarantees and protections for investors that limit immigration and financial risk. The following are some common guarantees and protections:
 - **An I-526 refund guarantee** ensures that if an EB-5 investor's I-526 petition is denied, his or her money will be refunded. Without this guarantee, a denial could mean that an investor's capital remains invested for an extended period with no Green Card benefit and little or no return. An I-526 refund guarantee should be from a strong, well-capitalized entity, which helps ensure that an investor will be able to receive his or capital back promptly in the case of an I-526 denial.
 - **A completion guarantee** ensures that the developer will fund any project costs in excess of the budgeted amount. Developers securing senior bank financing should always have this type of guarantee. Without it, any costs over budget could result in a delayed or incomplete project.
 - **Repayment terms** ensure repayment within a set timeframe. Projects typically have loan terms, but they may allow extensions for long periods, or even indefinitely. They may also have equity conversion options. In such cases, the project sponsor may be able to keep EB-5 capital invested even after investors have received permanent Green Cards. Well-structured projects usually require repayment within a certain period once an EB-5 investor has received his or her permanent Green Card or, even better, once each investor has filed his or her I-829 petition.

5 Guarantees and protections

Investor benefit



- Guarantees and protections are all for the investor's benefit. Their absence may raise concerns or indicate high immigration or financial risk.

Questions to ask



- **Does the project fully refund EB-5 investor capital if an I-526 petition is denied?** Strong EB-5 projects have a clear plan to repay investors in the case of an I-526 petition denial.
- **Does the project have a completion guarantee?** A completion guarantee reduces the job creation and financial risk as since a fully constructed project is worth substantially more than a partially completed project and all construction jobs will be created if the project completes construction.
- **What are the repayment terms?** Strong EB-5 projects have a clearly defined term of investment with minimal flexibility for the project developer to extend / delay repayment of EB-5 investor capital.
- **What is the loan term?** The loan term should be clearly defined and meet USCIS requirements for keeping the EB-5 investment capital at risk.
- **Is there any option or ability for the loan to be converted to equity without EB-5 investor consent?** Some projects have this type of a loan conversion option which can be highly misleading for potential EB-5 investors. Investors should with caution and confirm this type of conversion option is present.
- **What other guarantees or protections does the project offer?** Strong projects offer multiple guarantees and other similar protections for EB-5 investors to reduce both immigration and financial risk.

5 Guarantees and protections

Note regarding principal repayment guarantees



- Certain projects may guarantee the repayment of EB-5 investors' investment principal.
- Such guarantees are likely to result in increased scrutiny from USCIS and even denials because such guarantees are in direct conflict with the “at-risk” requirement of the EB-5 Program.
- EB-5 investors should carefully examine how such repayment guarantees are worded and whether they are likely to be accepted by USCIS.
- Generally, we do not recommend investing in projects with repayment guarantees.

Note regarding EB-5 capital repayment with a real estate asset



- Certain projects may repay investors by giving them houses or condominium units. Once again, USCIS is generally against this type of repayment because it conflicts with the at-risk requirement of the program.
- While such projects might have been approved in the past through clever structuring that slipped past USCIS scrutiny, USCIS is now much more vigilant in striking down such Green-Card-for-real-estate schemes.
- Additionally, in many cases, the actual value of any house or condominium the EB-5 investor receives may be less than his or her investment capital, which means such investor risks obtaining a Green Card for an asset worth less than the original investment amount.
- We do not recommend investing in projects that promise a real estate asset as EB-5 capital repayment.



KOLTER

High Quality EB-5 Projects Open for Investment



Hyatt Fort Lauderdale: Condominium and Hotel Project

Qualifies as a high unemployment TEA under the current rules – \$900K investment – 2.0% investor return.

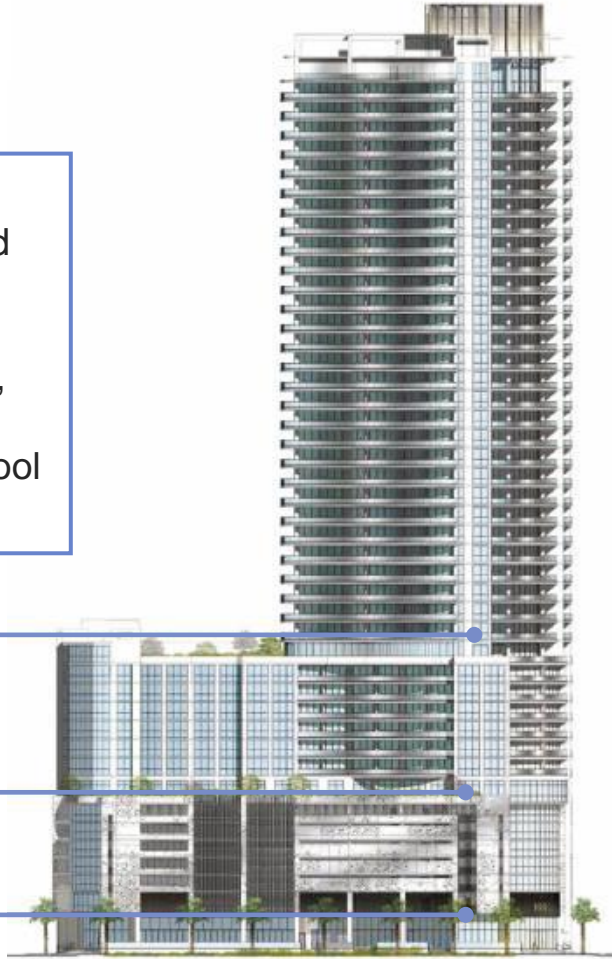
113 residences
(levels 16–46)

Private residential amenities and elevated pool plaza (level 16)

238 hotel guest rooms, fitness center, meeting space, and elevated pool (levels 8–15)

Garage (levels 2–7)

Grand lobby, hotel, bar, restaurant, and retail (level 1)



Luxury condominiums and Hyatt hotel

EB-5 investor Preferred Return
2.0%

Phase II EB-5
\$18.9M, 8%
of total cost

Total project cost
\$226M

EB-5 loan repayment guaranty

I-526 approval refund guaranty

USCIS and attorney fee refund guaranty

23.8
jobs already created for each EB-5 investor

Vertical construction completed

Senior loan signed and funded
CIBC Bank

Hyatt Fort Lauderdale Phase II Construction Update

Interior and exterior
construction is
substantially complete.

Hyatt Centric hotel is
officially open.



Saltaire St. Petersburg: Condominium and Retail Project

Qualifies as a high unemployment TEA under the current rules – \$900K investment – 6.0% investor return.

192 residences (levels 6–35)

Penthouse units
(levels 34–35)

Standard units
(levels 6–33)

Amenities and
plaza units
(level 7)

Parking garage
(levels 2–6)

Retail space and lobby
(level 1)



Luxury condominiums and retail space

EB-5 investor
preferred return
6.0%

Phase I EB-5
\$10.1M, 4%
of total cost

Total project cost
\$227.4M

**Downtown
Oceanfront
Location**

**I-526
approval
refund
guaranty**

**USCIS I-924
Project
Exemplar
Approved**

Total job creation
32.8
jobs per investor

Senior loan
executed with
**Wells Fargo
Bank**

**Construction
already
underway**

Why Do EB-5 Investors Consistently Choose EB5AN?

Our strategies lower immigration and financial risk for EB-5 investors.

1

I-526 approval refund guaranty

Your I-526 petition will be approved, or you will be refunded 100% of your investment.

2

Fully committed projects

All Kolter EB-5 projects have or are expected to obtain third-party bank financing.

3

Job creation from construction alone

Job creation from construction activity alone (RIMS II model) meets 100% of EB-5 requirement.

Why Do EB-5 Investors Consistently Choose EB5AN? (cont.)

Our strategies lower immigration and financial risk for EB-5 investors.

4

Compelling financial return

EB5AN/Kolter projects provide EB-5 investors with competitive preferred returns on investment.

5

Transparent financial reporting

All our EB-5 investors receive quarterly financial reports providing maximum transparency on investment status.

6

Best-in-class development team

We partner only with institutional private developers and banks with strong balance sheets and extensive EB-5 project experience.

The Kolter Group: A Real Estate Development Firm with 50+ Active Projects and 500+ Employees in Four Business Units

KOLTER

Residential high-rise condominium development and urban infill



Hotel development and investment

Master-planned community development and homebuilding



Lot development and lot banking for third-party builders

The Kolter Group: A Financially Strong Developer with an Experienced, Strategic, and Award-Winning Management Team



Reputationally and financially strong

- Has not defaulted on a single bank loan, giving access to first-tier debt providers
- Equity partners include leading investment funds and Forbes-listed family offices



Award winning

- Top 25 largest privately-held home builders in the U.S.
- Hyatt's Hotel Developer Award and Strategic Partner of the Year Award



Strategically focused

- Focused on satisfying the housing needs created by aging U.S. population and sunbelt migration



Experienced, business-cycle tested, cohesive management team

- 200+ years of cumulative real estate experience
- More than \$15 billion of expected value of residential, commercial, and hospitality transactions
- Average tenure of leadership is 14+ years at the firm and 25+ years in real estate



Please contact us to schedule a call to discuss approved and available EB-5 projects.



Phone: 1-800-288-9138



E-mail: info@EB5AN.com



www.EB5AN.com and

www.EB5VisaInvestments.com



5 COISAS QUE IMPORTAM - ESTRUTURA DE INVESTIMENTO DO PROJETO-EB-5

PORTUGUÊS

Introdução

- Depois de pesquisar todas as opções e determinar que o Programa EB-5 é o caminho certo, o investidor está pronto para escolher um de seus projetos. Selecionar o projeto certo é crucial para obter um Green Card, salvaguardando o capital do investidor.
- Temos o prazer de compartilhar uma estrutura de investimento em projetos EB-5 para investidores que estejam considerando-o.
- Selecionar e conduzir diligência em projetos imobiliários EB-5 pode ser uma tarefa assustadora. Baseando-se em anos de experiência na revisão de centenas de projetos, a EB5 Affiliate Network e a USAdvisors.org desenvolveram este complexo processo em uma lista de cinco coisas mais importantes para quem está revisando um projeto EB-5. Cada uma dessas considerações identifica e explica duas áreas de risco principais de qualquer projeto do EB-5: (i) risco de imigração e (ii) risco financeiro



Visão Geral Sobre a EB5 Affiliate Network o Programa EB-5



EB5 Affiliate Network (EB5AN) é uma operadora de centros regionais autorizada pela USCIS, consultoria em EB-5, e gestora de fundos de investimento internacional. EB5AN auxilia investidores estrangeiros a obter a residência permanente (green cards) nos EUA através de investimentos, nos EUA, em projetos de desenvolvimento imobiliário estruturados de acordo com o Programa de Investidores Imigrantes EB-5



U.S. Citizenship and Immigration Services

O Programa de Investidores Imigrantes EB-5 é um programa do governo dos EUA que incentiva novos investimentos em projetos de criação de empregos. Ao fazer um investimento EB-5 elegível que cria pelo menos 10 novos empregos nos EUA, o investidor estrangeiro e seus familiares imediatos são elegíveis para receber green cards permanentes e se mudar para os EUA.

Prioridades do Investidor EB-5 e Benefícios do Green Card

A prioridade número 1 para todos os nossos investidores EB-5 é garantir a obtenção do green card permanente.



Todos os projetos da EB5AN são estruturados de maneira conservadora para garantir a obtenção do green card.

Muitos dos nossos Investidores EB-5 veem os Estados Unidos como a porta de entrada para um futuro melhor para suas famílias, por meio do programa EB-5. Nossos investidores EB-5 geralmente buscam pelo menos um dos seguintes benefícios do green card permanente:



Flexibilidade Empregatória

Trabalhe/comece um negócio em qualquer lugar dos EUA; Mude de emprego o quanto quiser



Flexibilidade Residencial

More em qualquer lugar dos EUA; faça mudanças da maneira que desejar



Flexibilidade de Viagem

Saia e entre nos EUA livremente; não é necessário visto



Status de Residente Permanente

Renove seu green card a cada 10 anos indefinidamente



Taxas de Admissão nas melhores Escolas

Aumento das chances de admissão nas melhores faculdades e escolas de pós-graduação



Menores Custos de Ensino

Pague significativamente menos pelas mensalidades das crianças nas faculdades e pós-graduação



Proteção dos Fundos Investidos

Proteger os fundos com um investimento passivo e um processo de imigração bem-sucedido



Plano B para Situações de Instabilidade

Garantir um plano de backup para refúgio em situações de instabilidade política ou volatilidade econômica em país de origem



Medicare Benefícios de Saúde

Receba benefícios de seguro de saúde se você tiver pelo menos 65 anos e possuir seu green card por pelo menos 5 anos



Cuidados de Saúde Superiores

Obtenha acesso aos serviços de saúde tecnologicamente mais avançados disponíveis apenas nos EUA.



Benefícios Financeiros De Securidade Social

Receba benefícios de aposentadoria na forma de renda suplementar depois de contribuir para o programa de Securidade Social



Cidadania Americana através da Naturalização

Caminho opcional para se tornar um cidadão dos EUA após 5 anos

EB5AN: Operadora de Centros Regionais e Gestora de Fundos

Mais de 1.800 investidores de mais de 60 países investiram com os Centros Regionais da EB5AN.

Operadora de Centros Regionais EB-5 Estabelecida e Experiente



2013

Estabelecida



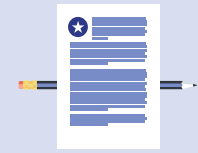
+\$4 bilhões

Ativos em Desenvolvimento



14

centros regionais USCIS
cobrindo +20 estados



100%

Histórico de Aprovação nos
projetos adjudicados na USCIS



13

Projetos EB-5 completos ou em
andamento; Múltiplas aprovações
I-526 e I-924 (exemplar)

Equipe executiva envolvida em mais de US \$ 3 bilhões em compras alavancadas, IPOs e desenvolvimento de imóveis comerciais



Samuel B. Silverman



Michael Schoenfeld



Timothy Y. Shih, Esq.



Sócio-Gerente

- Universidade de Yale - B.A. em Economia com ênfase em Mandarim.
- Boston Consulting Group (BCG) - Consultoria gerencial e estratégia empresarial.
- Stanford Graduate School of Business - M.B.A em Negócios.
- Vencedor do 30 abaixo de 30 da Revista Forbes em Empreendedorismo Social.

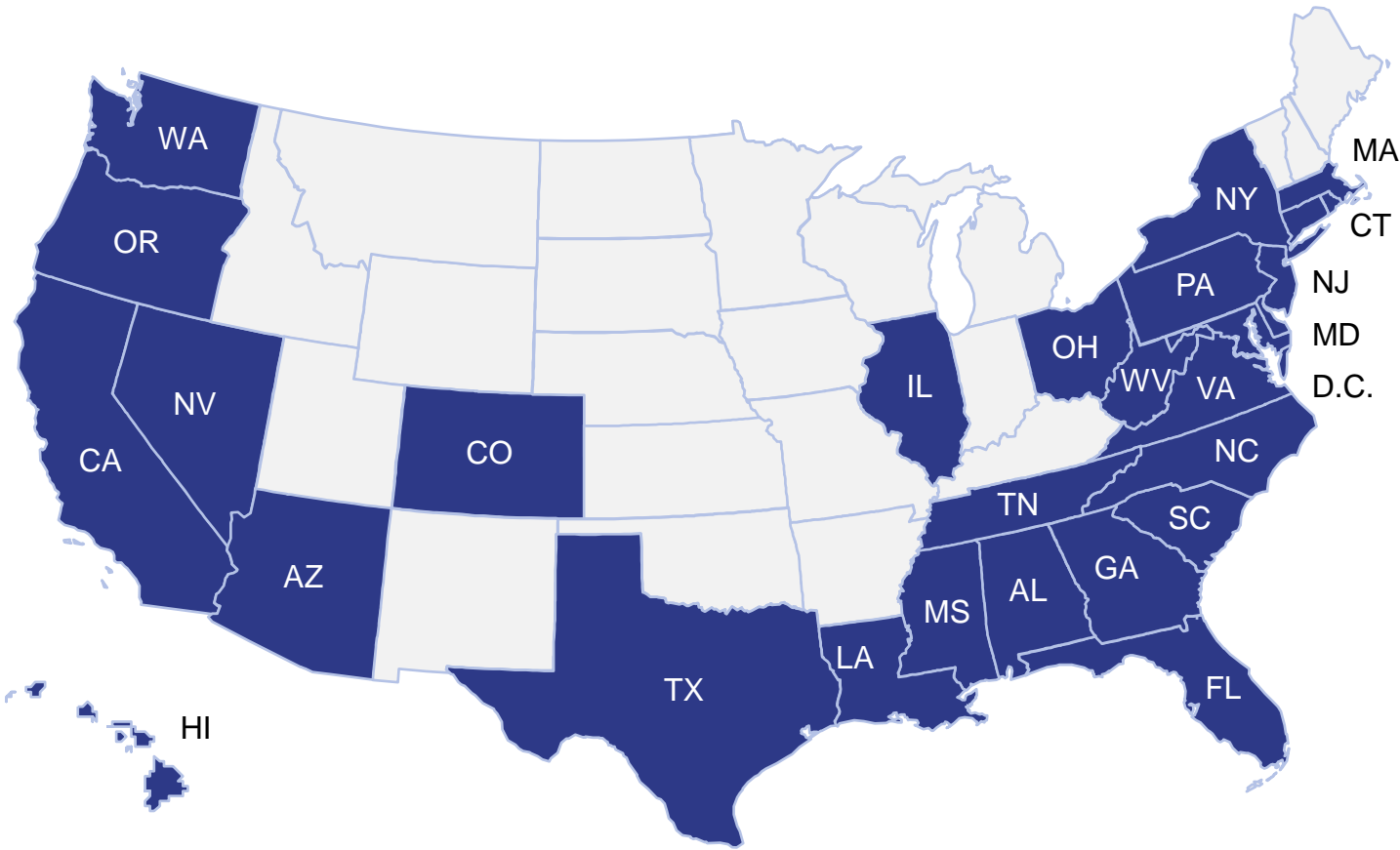
Sócio-Gerente

- Carolina do Norte em Chapel Hill – B.A. em Economia e B.S. em Administração de Empresas.
- Boston Consulting Group (BCG) - Consultoria gerencial e estratégia empresarial.
- AEA Investors – líder intermediária de participação privada.
- Vencedor do 30 abaixo de 30 da Revista Forbes em Empreendedorismo Social.

Sócio-Gerente

- Yale University – B.S. em Ciências da Computação
- Duke University School of Law – J.D.
- Cravath, Swaine & Moore – Escritório de advocacia Premier dos EUA trabalhando com a Fortune 500.
- DMG Entertainment – Conselheiro Geral para ma das maiores empresas de entretenimento na República Popular da China.

EB5 Affiliate Network Opera 14 Centros Regionais com Cobertura Geográfica de +20 Estados e Washington, D.C.



Cartas de aprovação dos centros regionais pela USCIS



**Todos os centros regionais 100%
possuídos e controlados pela
EB5AN**



① **Aprovação Exemplar da I-924 pela USCIS**

② **Criação de Emprego EB-5 Necessários**

③ **Captação Correta de Capital**

④ **Estratégia Viável de Saída**

⑤ **Garantias e Proteções**

Projetos EB-5 de Alta Qualidade Abertos para Investimento

1 Aprovação Exemplar da I-924 pela USCIS

Por que isso importa

- Quando um investidor preenche uma petição I-526 para imigrar para o Programa EB-5, o USCIS determina se o projeto que recebe o investimento se qualifica para o EB-5 e espera-se que ele crie o número necessário de vagas.
- O formulário I-924 é apresentado para solicitar a “pré-aprovação” conhecida como aprovação exemplar. A maioria dos projetos, no entanto, não busca essa aprovação. Em vez disso, eles geralmente são revisados inicialmente pelo USCIS quando o primeiro investidor EB-5 envia sua petição I-526.
- Essa abordagem é utilizada na maioria dos projetos porque a obtenção da aprovação exemplar é cara e pode levar mais de um ano. Os investidores em projetos sem aprovação exemplar enfrentam maior risco de imigração pois o projeto pode não ser aprovado para o Programa EB-5 - a análise econômica do projeto pode ser rejeitada, o projeto pode estar estruturado de forma inadequada ou o projeto poderia ser inelegível sob o Programa.
- Projetos com aprovação exemplar são revisados e aprovados pelo USCIS antes que qualquer investidor apresente petições EB-5.

É importante notar que a Aprovação Exemplar I-924 e a Designação de Centro Regional I-924 não significam o mesmo. Ambas são conseguidas aplicando o Formulário I-924, porém somente a aprovação exemplar significa que o Projeto foi aprovado pelo escrutínio do USCIS.

1 Aprovação Exemplar da I-924 pela USCIS

Benefício do investidor



- Os investidores que selecionam projetos com aprovação exemplar sabem, no momento de seu investimento, que o USCIS já revisou a documentação do projeto e determinou que está em conformidade com o Programa EB-5 e que a metodologia econômica usada para calcular a criação de empregos é consistente com os requisitos do USCIS.
- A petição I-526 contém apenas dois tipos de documentação: do projeto e do investidor.
- O USCIS não precisará reavaliar a documentação, o que significa que os investidores não correm o risco do projeto não ser aprovado pelo USCIS.
- Para projetos com aprovação exemplar, o USCIS somente analisará as informações individuais do investidor e a documentação da fonte de recursos ao julgar as petições I-526 dos investidores.
- A aprovação de exemplares normalmente resulta em processamentos mais rápidos para as petições I-526, pois as informações sob revisão pelo USCIS são significativamente reduzidas.

Perguntas a serem feitas



- **O projeto EB-5 recebeu uma aprovação do USCIS Exemplar?**
O patrocinador do projeto deve ser direto e honesto, respondendo “Sim” ou “Não”. Se o patrocinador alegar que o projeto tem aprovação exemplar, faça o acompanhamento solicitando uma cópia da carta oficial de aprovação pelo USCIS. Qualquer patrocinador respeitável do projeto pode fornecer a carta e terá orgulho de fazê-lo.

2 Criação de Emprego EB-5 Necessários

Por que isso importa

- Depois que o USCIS aprovou um projeto do Programa EB-5 e aceitou as petições I-526 dos investidores, o projeto deve criar pelo menos 10 empregos por investidor EB-5 para que cada investidor receba seu Green Card permanente.
- A aprovação I-526 concede ao investidor um Green Card temporário, mas para que a residência temporária se torne permanente, o investidor deve apresentar o Formulário I-829 dois anos após a aprovação da I-526.
- A petição I-829 deve demonstrar que o investimento do investidor resultou nos 10 trabalhos necessários.
- Para projetos imobiliários patrocinados por centros regionais, o número de empregos elegíveis criados pelo investimento EB-5 é baseado em despesas de construção e geração de receita - não no número de funcionários individuais do W-2.
- Os Multiplicadores Econômicos Regionais são designados para cada US\$ 1 milhão de capital de investimento gasto em custos de construção ou US\$ 1 milhão para a criação de novas receitas.
- Portanto, a quantidade estimada de empregos EB-5 criados pelo projeto e atribuídos a investidores do EB-5 é calculada usando o orçamento de construção do projeto e as receitas estimadas.
- Se um projeto imobiliário está nos estágios iniciais de desenvolvimento e não criou todos os empregos exigidos pelo processo EB-5 na época do investimento, o investidor enfrenta maior risco de imigração, pois o projeto pode não ter capital suficiente, atrasos em gastar esse capital, ou deixar de gerar receita conforme o esperado - qualquer um deles pode resultar em uma falha na criação do número de empregos necessários para garantir que todos os investidores do EB-5 recebam seus Green Cards permanentes.

2 Criação de Emprego EB-5 Necessários

Benefício do investidor



- Projetos que estão em construção e gastaram quantias significativas de capital - incluindo o uso de financiamento ponte - já criaram um conjunto de empregos para potenciais investidores do EB-5.
- Tais projetos oferecem a segurança da conclusão do projeto avançado e garantem que o número necessário de empregos seja criado para que os investidores EB-5 recebam seus Green Cards permanentes.

Perguntas a serem feitas



- **O projeto começou a construção?** Os investidores devem ser cautelosos sobre projetos ainda não em construção. Muitos desenvolvedores dependem do capital EB-5 e não vão inovar antes de garantir esses investimentos. Nesses casos, se o projeto não conseguir levantar o capital EB-5, ele falhará.
- **Já foram criados empregos suficientes para todos os investidores EB-5 no projeto?** Os projetos mais seguros não só terão iniciado a construção, mas estarão suficientemente longe na construção para criar os empregos necessários para todos os investidores EB-5. Tais projetos efetivamente eliminaram o risco de imigração
- **Qual porcentagem dos empregos exigidos pelo processo EB-5 vem somente da construção, não da criação de receita?** Quanto mais um projeto depende apenas de gastos com construção para a criação de empregos no EB-5, maior a certeza de que um número suficiente de empregos no EB-5 será criado. Se a criação de empregos EB-5 depender de receitas futuras, o risco de imigração para os investidores EB-5 será maior, pois os gastos de construção do projeto não apenas correspondem ao seu orçamento, mas as receitas do projeto devem atender às expectativas. As receitas são projetadas anos no futuro e podem não levar em conta mudanças no mercado ou outros fatores.
- **Se o projeto já está em construção, há capital suficiente disponível para concluir o projeto e criar o número total de empregos projetados?** Os investidores devem ter cuidado com projetos que estão atrasados ou que estão “em construção” por longos períodos. Cronogramas de construção apropriados variam de acordo com o tipo, tamanho e localização do ativo.

2 Criação de Emprego EB-5 Necessários

Nota sobre o financiamento ponte

- Devido ao longo tempo de espera associado ao processo EB-5, os patrocinadores de projetos confiáveis e experientes geralmente usam o financiamento ponte para os projetos e, ao mesmo tempo, elevam o capital do EB-5.
- O acesso ao financiamento de pontes é um indicador positivo de que o patrocinador do projeto tem os meios financeiros para financiar o projeto sem levantar todo ou qualquer capital EB-5.
- Essa abordagem beneficia os investidores EB-5, pois todos os trabalhos criados pelo financiamento de pontes contam para o requisito de trabalho EB-5.
- Através do financiamento de ponte, alguns - ou até todos - os empregos necessários podem ser criados antes que qualquer investidor EB-5 faça investimentos.
- Nesses casos, se o projeto também receber aprovação exemplar, os investidores EB-5 podem ter certeza de que o projeto já criou todos os trabalhos e cumpriu todos os requisitos para seus Green Cards permanentes, mesmo antes de fazer seus investimentos

3 Captação Correta de Capital

Por que isso importa

- A fonte de capital do projeto é dada pela estrutura combinada de seu financiamento. Para projetos imobiliários EB-5, a fonte de capital é geralmente dividida em financiamento através de um empréstimo sênior junto a um banco, financiamento de projeto EB-5, geralmente na segunda posição a dívida mezanino ou patrimônio preferencial e financiamento de capital próprio do incorporador.
- Compreender como a estrutura de capital se dá e quanto do financiamento já está comprometido oferece insights sobre o risco financeiro de um projeto. Os principais riscos são os seguintes:
- **Nenhum financiamento bancário foi retirado.** Certos projetos podem ter apenas garantida uma carta de compromisso ou podem não ter financiamento bancário por outros motivos. Nesses casos, os investidores EB-5 correm o risco do banco não financiar o projeto. Sem financiamento bancário, que geralmente é a maior parte do capital para o negócio, o projeto provavelmente falhará.
- **Nenhum capital do desenvolvedor é comprometido.** Alguns desenvolvedores de projetos podem não comprometer o capital próprio até que o capital EB-5 seja totalmente levantado e comprometido. Isso pode indicar que o desenvolvedor desconfia dos riscos do projeto e só arrisca o dinheiro de outras pessoas ou que o desenvolvedor não tem alternativas e não pode concluir o projeto sem o capital EB-5.
- **O valor de patrimônio do desenvolvedor é diminuto.** Trabalhar com desenvolvedores de projetos que contribuem com apenas uma quantia nominal de capital para um projeto - como 5% do custo total - pode aumentar tanto o risco de imigração quanto o risco financeiro para os investidores EB-5. Esses desenvolvedores não assumiram riscos suficientes para tentar mitigar e reduzir o risco geral do projeto. Recomendamos a busca de projetos com um mínimo de 10% de capital próprio de desenvolvedor comprometida.

3 Captação Correta de Capital

Benefício do investidor

- Investir em um projeto devidamente estruturado, que seja parcialmente ou totalmente financiado por um desenvolvedor de boa reputação e bem capitalizado, aumentará a probabilidade dos investidores receberem seus Green Cards permanentes. Também aumenta a probabilidade de seu capital ser reembolsado no final do período de empréstimo ou investimento.
- Oportunidades de saída estão disponíveis para projetos concluídos, mas projetos incompletos ou paralisados não têm saídas favoráveis para investidores do EB-5.

Perguntas a serem feitas

- **O que é a estrutura de capital de um projeto EB-5?** A estrutura de capital é normalmente refletida em porcentagens e números reais. Por exemplo, para um projeto que custa US \$ 100 milhões, uma pilha de capital típica pode ter 65% de financiamento sênior (US\$ 65 milhões), 15% de financiamento mezanino EB-5 (US \$ 15 milhões) e 20% de patrimônio de desenvolvedor (US \$ 20 milhões). Em geral, os investidores EB-5 devem evitar projetos com mais de 50% de financiamento EB-5 na estrutura de capital e projetos que não utilizam financiamento bancário de terceiros.
- **Um empréstimo sênior foi garantido e, em caso afirmativo, quanto foi sacado?** Esteja ciente de que as cartas de compromisso e as cartas de intenção não são vinculativas. Os investidores devem garantir que um contrato de empréstimo sênior tenha sido executado com uma instituição financeira de boa reputação. Dependendo da classe de ativos, alguns desenvolvedores podem ter relacionamentos fortes com os credores e apenas garantir o empréstimo posteriormente no processo, se tiverem um balanço patrimonial suficiente.
- **O capital do desenvolvedor foi comprometido?** Os investidores devem solicitar uma cópia da carta de comprometimento de capital do desenvolvedor e outras evidências de que o desenvolvedor tenha comprometido o capital declarado para o projeto. Se a terra é comprada e a construção foi iniciada antes do investimento EB-5, este é um forte sinal de que a equidade está comprometida.
- **O valor do patrimônio de desenvolvedor é muito pequeno?** Geralmente, quantias de patrimônio de desenvolvedor inferiores a 10% indicam que o desenvolvedor não incorreu em risco suficiente para mitigar o risco do projeto.

4 Estratégia Viável de Saída

Por que isso importa

- A estratégia de saída de um projeto é como o projeto acabará ganhando dinheiro - especificamente, dinheiro suficiente para devolver todo o capital de investimento EB-5.
- Muitos projetos EB-5 são estruturados como projetos imobiliários porque os projetos imobiliários têm ativos sólidos como garantia e uma estratégia de saída relativamente fácil de entender em um mercado bem conhecido e maduro.
- Enquanto emergentes, capital de risco e investimentos especulativos podem se qualificar para o Programa EB-5, eles normalmente não são boas escolhas devido ao maior risco financeiro associado a tais investimentos.
- Apostar em investimentos especulativos faz sentido para aqueles que buscam um alto retorno, mas esses investimentos não fazem sentido para investidores EB-5 que querem garantir a obtenção dos Green Cards e salvaguardar o retorno de seu capital em um período de tempo definido.

4 Estratégia Viável de Saída

Benefício do investidor

- Uma estratégia de saída claramente definida e viável é fundamental para o retorno do capital do investidor EB-5. Um desenvolvedor de renome com um histórico de pagamentos e saídas aumenta a probabilidade de o capital de investimento do investidor EB-5 ser devolvido.

Perguntas a serem feitas

- **Qual é a estratégia de saída para o projeto EB-5 e os investidores EB-5?** Os projetos imobiliários normalmente empregam dois tipos principais de estratégias de saída: vender o projeto ou refinarciar o ativo depois que as operações forem estabilizadas. No primeiro caso, os investidores precisam determinar a probabilidade, o prazo e o preço do projeto concluído para vender. Para um refinanciamento, os investidores precisam determinar a probabilidade de o projeto ser bem operado e gerar valor suficiente.
- **Se a estratégia de saída for de vendas unitárias, qual é o valor de vendas avaliado por terceiros para o projeto após a conclusão?** Os patrocinadores de projetos respeitáveis obtêm avaliações de terceiros para projetos destinados à venda após a conclusão.
- **Além disso, qual é o plano de redistribuição do capital após as vendas unitárias?** A redistribuição é um tópico importante, especialmente agora, devido aos longos tempos de espera devido ao retrocesso do visto, portanto, ter um plano claro em vigor é fundamental para garantir a segurança do Green Card.
- **Se a estratégia de saída é de refinanciamento de operações, quais são as receitas e custos projetados?** Desenvolvedores de projetos conceituados têm projeções financeiras e pró-formas em relação às receitas e custos esperados que são apoiados por avaliações e dados de terceiros.
- **O desenvolvedor ou patrocinador do projeto já vendeu ou refinanciou projetos semelhantes no passado e esses projetos anteriores atingiram suas metas financeiras previstas?** Desenvolvedores de projetos conceituados executaram com sucesso projetos semelhantes no passado, com premissas financeiras conservadoras que foram cumpridas ou superadas em termos de preço de venda ou suposições de estratégia de saída.

5 Garantias e Proteções

Por que isso importa

- Projetos bem estruturados normalmente apresentam certas garantias e proteções para investidores que limitam a imigração e o risco financeiro. A seguir estão algumas garantias e proteções comuns:
- **Uma garantia de reembolso I-526** garante que se uma petição I-526 do investidor EB-5 for negada, seu dinheiro será reembolsado. Sem essa garantia, uma negação pode significar que o capital de um investidor permanece investido por um período prolongado, sem benefício do Green Card e com pouco ou nenhum retorno. Uma garantia de restituição do I-526 deve ser de uma entidade forte e bem capitalizada, o que ajuda a garantir que um investidor possa receber seu ou seu capital de volta prontamente no caso de uma recusa I-526.
- **Garantia de conclusão** garante que o desenvolvedor financiará todos os custos do projeto além do valor orçado. Os desenvolvedores que obtêm financiamento bancário sênior devem sempre ter esse tipo de garantia. Sem isso, qualquer custo acima do orçamento poderia resultar em um projeto atrasado ou incompleto.
- **Termos de reembolso** garante o reembolso dentro de um prazo definido. Normalmente, os projetos têm termos de empréstimo, mas podem permitir extensões por longos períodos ou até mesmo indefinidamente. Eles também podem ter opções de conversão de patrimônio. Nesses casos, o patrocinador do projeto poderá manter o capital do EB-5 investido mesmo depois que os investidores receberem Green Cards permanentes. Projetos bem estruturados geralmente requerem reembolso dentro de um certo período, uma vez que um investidor EB-5 tenha recebido seu Green Card permanente ou, melhor ainda, uma vez que cada investidor tenha apresentado sua petição I-829.

5 Garantias e Proteções

Benefício do investidor



- Garantias e proteções são todas para o benefício do investidor. Sua ausência pode levantar preocupações ou indicar alta risco de imigração ou financeiro.

Perguntas a serem feitas



- **O projeto reembolsa totalmente o capital do investidor EB-5 se uma petição I-526 for negada?** Projetos EB-5 fortes têm um plano claro para reembolsar investidores no caso de uma recusa de petição I-526.
- **O projeto tem garantia de conclusão?** Uma garantia de conclusão reduz a criação de empregos e o risco financeiro já que um projeto totalmente construído vale substancialmente mais do que um projeto parcialmente concluído e todos os trabalhos de construção serão criados se o projeto concluir a construção.
- **Quais são os termos de reembolso?** Projetos fortes EB-5 têm um prazo de investimento claramente definido com flexibilidade mínima para o desenvolvedor do projeto estender / atrasar o pagamento do capital do investidor EB-5.
- **Qual é o prazo do empréstimo?** O prazo do empréstimo deve ser claramente definido e atender aos requisitos do USCIS para manter o capital de investimento EB-5 em risco.
- **Existe alguma opção ou capacidade do empréstimo ser convertido em capital sem o consentimento do investidor EB-5?** Alguns projetos têm esse tipo de opção de conversão de empréstimo, o que pode ser altamente enganoso para potenciais investidores do EB-5. Os investidores devem ter cautela e confirmar se esse tipo de opção de conversão está presente.
- **Quais outras garantias ou proteções o projeto oferece?** Projetos fortes oferecem múltiplas garantias e outras proteções similares para investidores do EB-5 para reduzir tanto o risco imigratório quanto o financeiro.

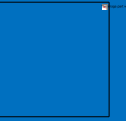
5 Garantias e Proteções

Nota relativa às garantias de reembolso do capital



- Certos projetos podem garantir o reembolso do valor de investimento efetuado pelos investidores EB-5.
- Tais garantias provavelmente resultarão em maior escrutínio do USCIS e até recusas, porque tais garantias estão em conflito direto com o requisito “em risco” do Programa EB-5.
- Os investidores do EB-5 devem examinar cuidadosamente como tais garantias de reembolso são formuladas e se elas têm propensão a serem aceitas pelo USCIS.
- Geralmente, não recomendamos investir em projetos com garantias de reembolso.

Nota sobre o reembolso do capital EB-5 com um ativo imobiliário



- Alguns projetos podem pagar os investidores, dando-lhes casas ou unidades de condomínio. Mais uma vez, o USCIS geralmente é contra esse tipo de reembolso porque entra em conflito com o requisito de risco do programa.
- Embora tais projetos possam ter sido aprovados no passado por meio de estruturação inteligente que passou pelo escrutínio do USCIS, o USCIS está agora muito mais vigilante ao derrubar esses esquemas de Green-Card para imóveis.
- Além disso, em muitos casos, o valor real de qualquer casa ou condomínio que o investidor EB-5 recebe pode ser menor do que seu capital de investimento, o que significa que ele arrisca obter um Green Card para um ativo que vale menos do que o valor original do investimento.
- Não recomendamos investir em projetos que prometam um ativo imobiliário como o reembolso do capital EB-5.



KOLTER

Projetos EB-5 de Alta Qualidade Abertos Para Investimento



Hyatt Fort Lauderdale: Projeto Condominial e Hotel

Qualificado como área alvo de desemprego TEA nas regras atuais – \$900K investimento – 2.0% taxa de retorno.

113 Apartamentos (Andares 16-46)

Amenidades residenciais privadas e piscina elevada Plaza (Andar -16)

238 quartos de hóspedes do hotel, fitness center, espaço para reuniões e piscina elevada (andares 8 a 15)

Garagem (Andares 2-7)

Grande Lobby, Hotel, Bar, Restaurante, Lojas (1º Andar)



Condomínio e Hotel de Luxo

Retorno do Investidor EB-5
2,0% a.a.

Fase II EB-5
\$18,9M; 8%
do custo total

Custo total do projeto
\$226M

Garantia de Pagamento do Empréstimo EB-5

Aprovação I-526 ou reembolso garantido

Garantia de Reembolso das Taxas da USCIS e Advocacias

23,8
Empregos já criados para cada investidor EB-5

Construção Vertical Completa

Empréstimo Sênior Executado
CIBC Bank

Hyatt Fort Lauderdale Fase II

Atualização sobre
Construção

Construções Interiores
e Exteriores estão
substancialmente
completa.

Hotel Hyatt Centric está
oficialmente aberto.



Saltaire St. Petersburg: Residências de Luxo e Área Comercial

É qualificado como Área TEA sob as regras atuais – Investimento de \$900K USD – 6.0% Taxa de Retorno.

**192 residências
(levels 6–35)**

Coberturas
(levels 34–35)

Unidades Padrão
(levels 6–33)

Comodidades e Área
Comum
(level 7)

Garagem
(levels 2–6)

Lobby & Área
Comercial
(level 1)



Residências de Luxo & Espaço Comercial

Taxa de Retorno
6.0%

Fase I EB-5
\$10.1M, 4%
do custo Total

Custo total do
projeto
\$227.4M

**Localização
central com
Vista para o
mar**

**Aprovação do
I-526 ou
retorno do
capital**

**Projeto com
Aprovação
Exemplar I-924
da USCIS**

Total de criação de
empregos
32.8
por investidor

Empréstimo Sênior
executado
**Wells Fargo
Bank**

**Obras em
andamento**

Por que Investidores EB-5 Escolhem Consistentemente a EB5AN?

Nossas estratégias reduzem o risco financeiro e de imigração para investidores do EB-5.

1

Garantia de Reembolso I-526

Sua petição I-526 será aprovada ou você será reembolsado 100% pelo seu investimento pelo Kolter Group

2

Projetos comprometidos com sua Finalização

Todos os projetos EB-5 do Kolter Group têm ou irão obter financiamento bancário de terceiros

3

Criação de Empregos Provenientes da Construção

A criação de empregos apenas a partir da atividade de construção (Modelo RIMS II) atende a 100% das exigências EB-5

Por que Investidores EB-5 Escolhem Consistentemente a EB5AN?

Nossas estratégias reduzem o risco financeiro e de imigração para investidores do EB-5

4

Retorno Financeiro Seguro

Os projetos EB5AN / Kolter Equity proporcionam aos investidores EB-5 altos retornos preferenciais sobre o investimento

5

Relatório Financeiro Transparente

Todos os nossos investidores EB-5 recebem relatórios financeiros trimestrais, proporcionando máxima transparência sobre o status do investimento.

6

Melhor Equipe de Desenvolvimento

Nós só fazemos parcerias com desenvolvedores privados e bancos com balanços sólidos e extensa experiência em projetos EB-5

O Kolter Group: Uma Incorporadora Com +50 Projetos e +500 Empregados Em Quatro Unidades Comerciais

KOLTER

Edificação urbana e desenvolvimento de condomínios residenciais de alto padrão



Desenvolvimento comunitário planejado e obras residenciais



Investimento e desenvolvimento de hotéis



Desenvolvimento de loteamento e financiamento de lotes para construtoras externas



O Kolter Group: Desenvolvedor Financeiramente Forte Com Equipe de Gerenciamento Experiente, Estratégica e Premiada



Sólida Reputação e Financeiramente Forte

- Nunca deixou de pagar um único empréstimo, portanto possui acesso a credores de alto nível
- Sócios dos projetos incluem fundos de investimento e *family offices* listadas pela *Forbes*



Premiada

- Kolter Homes está entre as 25 maiores construtoras privadas dos E.U.A.
- Kolter Hotelaria ganhou os prêmios de Construtora de hotéis Hyatt e Parceiro Estratégico Hyatt



Estrategicamente Focada

- Focada em criar investimentos que se beneficiam da necessidade de imóveis criada pelo envelhecimento da população e imigração para o *sunbelt*



Equipe Administrativa Experiente, Estável e Testada em diferentes ciclos

- +200 anos de experiência acumulada entre os executivos
- Mais de \$15 bilhões em projetos residenciais, comerciais e de hospitalidade desenvolvidos
- A permanência média da equipe de liderança é superior a 14 anos na empresa, e superior a 25 anos na indústria imobiliária



**Entre em contato conosco para
conversar sobre os projetos EB-5
aprovados e disponíveis.**

 **Phone: +55 (21) 97925-3366**

 **E-mail: info@EB5AN.com**

 **www.EB5AN.com and
www.EB5VisaInvestments.com**



5 个重要因素 – EB-5项目投资框架

中文

简介

- 在研究过所有的选项并确定EB-5计划是正确的投资方向后，投资者就可以选择一项EB-5项目了。选择正确的项目对投资者获得绿卡并保障其资本安全来说至关重要。
- 我们很高兴能为考虑EB-5投资的投资者介绍这一 EB-5项目投资框架。
- 选择一个EB-5房地产项目并对其进行尽职调查可能看起来有些令人生畏。根据我们过去数年中评估数百项项目的经验，益博区域中心和USAdvisors.org将这一流程细化成了五个要点，这些要点对任何一个EB-5项目的评估都至为重要。每一个要点都针对并解释了任何EB-5项目中两个关键风险中的一项，即：（i）移民风险或（ii）金融风险。



益博区域中心和EB-5投资移民



EB5AN 益博区域中心是USCIS美国移民局授权的区域中心运营商, EB-5咨询公司, 和国际投资基金管理方. 益博区域中心通过投资EB-5投资移民法案指导方针的美国房地产项目, 帮助外国投资者获得美国永久居民 (绿卡).



U.S. Citizenship
and Immigration
Services

EB-5投资移民法案是美国政府为了鼓励新的投资进入创造就业的项目推出的政策. 外国投资者的EB-5投资需要创造至少10个新的就业岗位, 投资者和其直系亲属可以获得永久绿卡并在美国居住.

EB-5投资者目标和绿卡



我们所有EB-5投资者的首要目标是确保永久绿卡

所有益博项目都严谨构架确保永久绿卡的获得

我们许多的EB-5投资者都认为通过EB-5投资移民来到美国能为家庭提供更好的未来。我们的EB-5投资者通常会追求至少以下一种永居绿卡提供的优势：



就业灵活性

在美国工作和开拓商业；
可随意改变工作所在地



居住灵活性

在美国任何地方居住；
可随意改变生活所在地



旅游灵活性

随意出入境美国；
无需申请签证



永久居民身份

可无限次更新绿卡，
每10年更新一次



高等学府的更高入学率

增加子女进入高等学府的
入学机会



更低的学费

子女支付更少的
大学和研究生学费



更安全的投资基金

通过保守的投资方式
保护基金和成功移民



为不确定性提供备份计划

为政治或者经济不稳定原因
提供一个安全港口和备份计划



更好的医疗健康保险权利

获得更好的医疗保险
65岁和持有绿卡5年以上



顶尖的医疗保健

获得只有在美国才有的
最高科技顶尖医疗保健服务



社会保障和财政福利

通过社会福利系统
获得退休福利



入籍美国获得公民身份

可选择5年后
成为美国公民

益博区域中心: 全国性的EB-5区域中心运营商及基金管理公司

来自全球60多个国家的逾1800位投资者已投资于益博区域中心的项目中

资深专业的EB-5

区域中心运营商



2013年

公司成立



\$40亿

资产管理中



14个

移民局批准的区域中心
覆盖20+个州



100%

移民局申请
历史批准率



13个

已完成或正在进行的EB-5 项目;
多个项目获得I-526及 I-924批准

执行团队参与了超过\$30亿美元的杠杆收购、IPO和商业房地产开发项目



Samuel B. Silverman



Michael Schoenfeld



Timothy Y. Shih, Esq.



执行合伙人

- 耶鲁大学——经济学学士，辅修中文
- 波士顿咨询公司 (BCG) ——商业和战略咨询
- 斯坦福商学院——工商管理硕士
- 福布斯杂志30名30岁以下杰出社会企业家

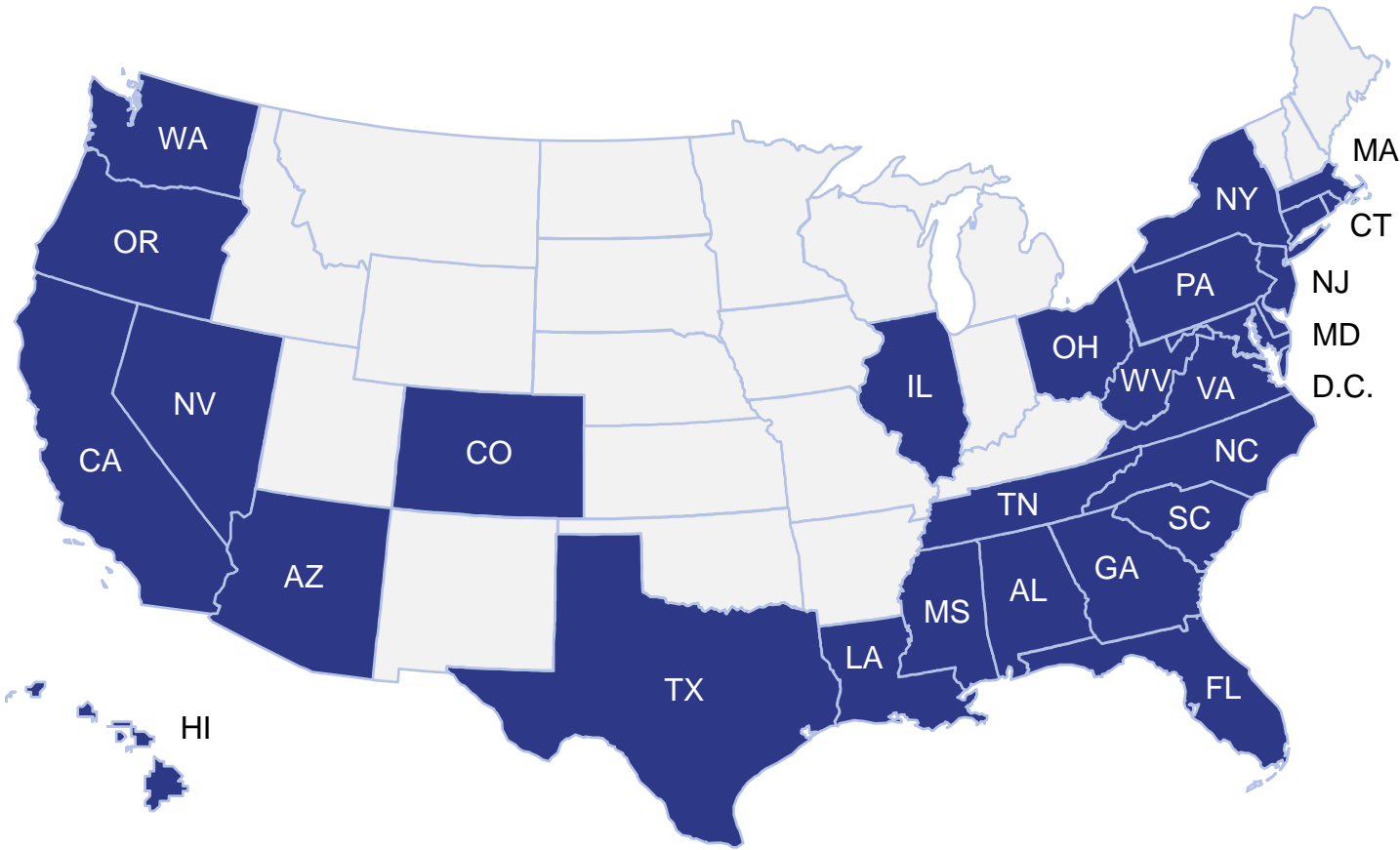
执行合伙人

- 北卡罗来纳大学教堂山分校——经济学学士；商业管理学士
- 波士顿咨询公司 (BCG) ——商业和战略咨询
- 安盈投资——领先中间市场私募股权公司
- 福布斯杂志30名30岁以下杰出社会企业家

执行合伙人

- 耶鲁大学——计算机科学学士学位
- 杜克大学法学院——法学博士
- Cravath, Swaine & Moore——优质美国律所，与财富500强公司紧密合作
- DMG娱乐——中国最大的文化传播公司之一的法律顾问

益博区域中心运营14个区域中心 地域覆盖20+个州和首都华盛顿



USCIS 美国移民局 区域中心批复函



全部区域中心由益博
100%管理和拥有



① 美国移民局I-924 模范审批

② 足够的EB-5 工作岗位创造

③ 架构合理的资本结构

④ 可行的退出策略

⑤ 担保和保护

高质量EB-5项目欢迎投资

1 美国移民局I-924模范项目审批

重要性

- 当投资者提交一项I-526申请，以EB-5计划移民美国时，美国移民局必须确定项目是否获得了符合EB-5要求的投资，并会创造所需数量的工作岗位。
- 项目可以提交I-924表格申请“预审批”，即模范项目审批。但是，大部分项目不申请模范审批。相反，这些项目通常在第一个EB-5投资者提交其I-526申请时才获得美国移民局的初次评估。
- 大部分项目选择这一方案的原因是因为获得模范审花费高昂，且耗时超过一年。对还未获得模范审批的项目进行投资的投资者面临着更大的移民风险，这是因为项目可能无法获得EB-5计划批准——项目的经济分析可能会被驳回，项目的架构可能不合理，或项目因其它原因不满足EB-5计划。而拥有模范审批的项目在任何投资者提交EB-5申请前就已经有美国移民局评估并预先批准了。

值得注意的是I-924模范审批和I-924区域中心指定并不相同；两者都是通过I-924表格进行申请，但只有模范审批才意味着项目本身通过了美国移民局的审查。

1 美国移民局I-924模范审批

投资者利益

- 选择具有模范审批的项目的投资者在进行投资之时就能知道美国移民局已经对该项目的文件进行了审查，**并确认其符合EB-5计划，用于计算工作岗位创造的经济方法与美国移民局的要求一致。**
- I-526申请只包含两类文件：项目文件和投资者文件。
- 美国移民局无需重新评估项目文件，这意味着投资者无需承担项目可能遭美国移民局驳回的风险。
- 对于已有模范审批的项目，**美国移民局在裁决投资者的I-526申请时只需审阅投资者个人的信息和资金来源文件。**
- **模范审批通常会加快I-526申请的审查速度，因为美国移民局需要审阅的信息大大减小了。**

需要询问的问题

- **EB-5项目已经获得模范项目预审批了吗？** 项目发起方应该直接诚实地回答这一问题，要么是“有”，要么是“没有”。**如果项目发起方声称项目拥有模范审批，那么请进一步索要美国移民局模范项目审批信函的复印件。任何有声誉的项目发起方都能够也愿意提供这一信函。**

2 创造足够的EB-5工作岗位

重要性

- 在美国移民局根据EB-5计划批准一个项目并接受投资者的I-526申请时，项目必须为每名投资者创造至少10个工作岗位，以确保每名投资者均能获得永久绿卡。
- I-526申请能授予投资者临时绿卡，但为了将临时居民身份转化为永久居民身份，投资者必须在I-526申请获批两年后提交I-829申请。
- I-829申请必须证明投资者的投资创造了10个符合EB-5要求的工作岗位。
- 对于由区域中心发起的房地产项目来说，所创造出的符合EB-5要求的工作岗位数量是根据施工支出和产生的收入计算——而不是根据独立的W-2员工计算的。
- 每用于施工的一百万美元投资或创造出的一百万美元收入都会具有一个区域经济乘数。
- 因此，由项目创造的EB-5工作岗位数量以及分配给EB-5投资者的工作数量是根据项目的施工成本预算和预计收入计算的。
- 如果一个房地产项目处于初期开发阶段且在EB-5投资者投资之时还未创造出所有所需EB-5工作岗位，投资者就会面临更大的移民风险，因为项目可能缺乏足够的资金、面临资金支出的延迟，或无法按照原计划创造收入——这其中任一原因都可能导致无法创造确保所有EB-5投资者都能获得永久绿卡的所需工作岗位。

2 创造足够的EB-5工作岗位

投资者利益

- 正在施工中且以花费了大部分资本——包括使用了过桥资金——的项目已经为潜在EB-5投资者创造出了一定数量的工作岗位。
- 这些项目提供了完成度较高的项目的安全保障，并确保能为EB-5投资者创造出所需数量的工作岗位，以为其获得绿卡。

需要询问的问题

- **项目已经开始施工了吗？** 投资者应该对还未开工的项目持谨慎态度。很多开发商十分依赖EB-5资本，在确定获得这些投资前不会动工。在这样的情况中，如果无法筹资相应EB-5资本，项目就会失败。
- **项目是否已经为所有EB-5投资者创造了足够的工作岗位？** 最安全的项目不仅应该已经开始施工，还应该推进到一定阶段，为所有EB-5投资者创造出了所需工作岗位。这样的项目实际上就消除了移民风险。
- **所需EB-5工作岗位有多大比例来自于施工而不是收益创造？** 项目EB-5工作岗位创造来自于施工支出的比例越大，创造出足够数量的EB-5工作岗位的可能性就越大。如果EB-5工作岗位创造依赖于未来的收益，那么EB-5投资者的移民风险就越高，这是因为项目不仅需要支出符合预算，还需要收入满足预期。收入可能是对未来数年的预测，且无法恰当地考虑市场变化或其它因素。
- **如果项目已经开始施工，是否有足够的资金完成项目并创造所有预计的工作岗位？** 投资者需要警惕有推迟的或“正在施工”很久的项目。合理的施工时间线取决于地产类别、规模和位置。

2 创造足够的EB-5工作岗位

有关过桥融资的注意事项

- 由于EB-5流程等待时间较长，有声誉且经验丰富的项目发起方通常在筹集EB-5资本的同时使用过桥融资。
- 获得过桥融资是项目发起方并不需要全部或部分EB-5资本就能获得完成项目的资金的积极指标。
- 这一方式对EB-5投资者是有益的，因为所有由过桥融资创造出的工作岗位都会计算到EB-5工作岗位中。
- 通过过桥融资，在任何一名EB-5投资者做出投资前，部分甚至所有的工作岗位就可能已经创造出来了。
- 在这种情况下，如果项目同时获得了模范项目预审批，那么EB-5投资者在做出投资之前就能确信项目已经创造出所有工作岗位并满足了获得永久绿卡的所有要求。

3 合理设计的资本架构

重要性

- 项目的资本架构是其融资的来源总和。对于**EB-5房地产**项目来说，通常资本架构分为来自银行的高级贷款，**EB-5项目**融资，通常以夹层贷款或优先股权的形式位于第二位，和来自于开发商的股权融资。
- **理解**资本架构是如何构成的以及多少资本已经投入项目之中可以让我们了解项目的金融风险。主要的风险包含以下几项：
- **还未取得任何银行融资**。一些项目可能只获得了投资承诺信或因各种原因缺少银行融资。这时，**EB-5投资者**可能承担银行拒绝对项目提供资金的风险。银行融资一般是项目最大的资本，没有这部分资金项目就可能会失败。
- **开发商还未投入任何股权**。一些项目开发商可能在**EB-5**资本完全筹集并投入之前不会投入任何股权。这可能意味着开发商对项目的风险十分担忧，只愿意用其他人的资金冒险，或者开发商没有替代方案，缺乏**EB-5**资本就无法完成项目。
- **开发商股权规模太小**。与只愿投入一点形式上的资本——比如仅投资总成本**5%**的项目开发商合作会增加**EB-5投资者**的移民和金融风险，因为这些开发商并不愿意承担足够风险以减轻和消除项目的总体风险。我们建议寻找开发商至少投入**10%**股权的项目。

3 合理设计的资本架构

投资者利益

- 对架构合理、**部分或全部**由具有良好声誉且资金雄厚的**开发商**开发的项目进行投资可以提高投资者获得永久绿卡的可能性。这还能增加投资者资本在贷款或投资期结束时得到返还的可能性。
- **完工**的项目都有退出机制，但**未完工或延期**的项目缺乏对EB-5投资者有利的退出机制。

需要询问的问题

- **该EB-5项目的资本架构是怎样的？**资本架构一般反映在比例和数据上。例如，一个成本未1亿美元的项目，其典型的资本架构可能由**65%的高级融资**（6500万美元）、**15%的夹层融资**（1500万美元）和**20%的开发商股权**（2000万美元）组成。总体来说，**EB-5投资者应该避免EB-5融资在资本架构中占比超过50%和不使用第三方融资**的项目。
- **是否已经敲定了高级贷款？如果是的话，已经取出了多少？**请警惕没有约束力的**投资承诺函和意向函**。投资者应该确保项目已经与知名的金融机构签署执行了高级贷款协议。根据资产级别的不同，一些开发商可能与贷款方关系良好，只有在具有**足够资产负债表**后才敲定贷款。
- **开发商股权是否已经投入项目了？**投资者应向开发商索要一份**股权投入信函复印件及其它证明**开发商已经向项目投入所述股权的证据。如果在接受**EB-5投资前已经购买了土地并开始施工**，就是股权已经投入项目的一个强劲信号。
- **开发商股权金额是否太小？**一般来说，少于**10%的开发商股权**意味着开发商承担的风险不足以减小项目风险。

4 可行的退出策略

重要性

- 项目的退出策略指的是项目最终如何盈利——**具体来说**，指的是项目如何产生足够的收入以偿还**EB-5**投资资本。
- **很多EB-5**项目都是房地产项目，这是因为房地产项目有硬资产作为抵押，且在完善及成熟的市场中有着相对易懂的退出机制。
- 尽管新兴、风险投资和机会投资可能也满足**EB-5**计划，这类投资因为更高的金融风险而并不合适。
- 在**机会投资**项目上碰运气可能对寻求高回报的投资人来说有吸引力，但这类投资对希望确保获得绿卡并在一段确定的时期后获得资本返还的**EB-5**投资者来说并不合适。

4 可行的退出策略

投资者利益

- 明确且可行的退出策略对EB-5投资者的资本偿还至关重要。有声誉且有着成功还款和退出记录的开发商可以增加投资者资本最终获得偿还的几率。

需要询问的问题

- **EB-5项目和EB-5投资者的退出策略分别是什么？** 房地产项目通常使用两种主要退出机制：出售项目或在资产实现稳定运营后重新融资。在第一种情况下，投资者需要确定完工项目出售的可能性、时机和价格。对于重新融资来说，投资性需要确定项目运营良好并产生足够价值的可能性。
- **如果退出策略来源于单元销售，那么第三方做出的项目完工后的销售价格估值是多少？** 有声誉的项目发起方会从第三方估值机构获得项目完工后的销售估值。
- **除此之外，单元销售之后的资本重新部署计划是什么？** 资金重新部署是一个重要话题，特别是在现在。这由于签证排期导致的长时间等待造成的，因此，拥有一个清晰的计划对确保绿卡安全来说至关重要。
- **如果退出策略来自于运营再融资，那么项目的预计收益和成本是多少？** 有声誉的项目开发商对预计收益和成本会有金融预测和估算，且这些预测都是由第三方估值和数据支撑的。
- **开发商或项目发起方过去是否出售或对类似项目进行过再融资，这些过往项目是否实现了它们的预计金融目标？** 有声誉的项目开发商通常曾经成功执行过类似的具有较为保守的金融假设的项目，实现或超过了销售价格或退出策略的预期。

5 担保和保护

重要性

- 架构良好的项目一般有着相关担保和保护，可以减少投资者的移民和融资风险。以下是一些常见的担保和保护。
 - **I-526还款担保**确保了如果EB-5投资者的I-526申请遭拒，其投资将得到退还。如果没有这一担保，申请驳回可能意味着投资者的资本维持在投资之中，但没有任何绿卡权益且回报极低或没有任何回报。I-526还款担保应该来自于一个强劲、资本雄厚的实体，这能保证如果投资者的I-526申请如果遭到拒绝，其资本能够得到及时退还。
 - **完工担保**确保了开发商将提供任何超过预算金额的项目支出。拥有高级银行融资的开发商应该确保具有这类担保。如果没有这类担保，任何超出预算的支出都可能导致项目推出或烂尾。
 - **还款条款**确保了在一定期限内进行还款。项目一般都有贷款期限规定，但这些规定可能允许长时间的延期，甚至无限延期。它还可能包括股权转换选项。在这种情况下，项目发起方可能可以在投资者获得永久绿卡后仍然将EB-5资本保留在项目中。架构良好的项目通常在一名投资者获得其永久绿卡后一段时间内就对其进行还款，或比这更好，在投资者提交I-829申请之后就进行还款。

5 担保和保护

投资者利益

- 担保和保护都是为了确保投资者权益的。如果没有这些担保或保护，可能会引起担忧或预示着高移民或金融风险。

需要询问的问题

- **如果I-526申请遭拒，项目是否会全额退还EB-5投资者的投资？** 强劲的EB-5项目对I-526申请遭拒的投资者会有明晰的还款计划。
- **项目是否具有完工担保？完工担保降低了工作岗位创造和金融风险，这是因为完工的项目和未完工的项目相比项目价值高得多，且如果项目完工，所有施工工作岗位都会创造完毕。**
- **还款条款是怎样的？** 强劲的EB-5项目有明晰的投资条款规定，项目开发商延长/推迟EB-5投资者资本偿还的灵活性很低。
- **贷款时长是多久？** 贷款时长应明确规定且满足美国移民局对EB-5投资处于风险之中的具体要求。
- **是否可以在无需获得EB-5投资者同意的情况下将贷款转换为股权？** 一些项目有这种贷款转换选项，这对潜在的EB-5投资者来说十分具有误导性。投资者应该保持警惕并确认是否有这种转换选项。
- **项目还提供哪些其它的担保或保护措施？** 强劲的项目提供数个担保和其它类似的保护，以减小EB-5投资者的移民和金融风险。

5 担保和保护

本金还款担保注意事项

- 一些项目可能对EB-5投资者的本金还款作出担保。
- 这类担保可能会造成美国移民局对申请的额外审查甚至拒绝，这是因为这类担保与EB-5计划中资本“处于风险”的要求直接产生冲突。
- EB-5投资者应该仔细查看这类还款担保的条款内容，以及它获得美国移民局接受的可能性。
- 一般来说，我们不建议对有还款担保的项目进行投资。

房地产资产的EB-5资本还款注意事项

- 一些项目可能会以别墅或公寓单元的形式返还投资者的投资。我们想再次强调的是，美国移民局一般不支持这类付款，因为它与计划的风险要求有所冲突。
- 尽管过去这类项目可能会灵巧地进行架构以避免美国移民局的审查，可能获得批准，但现在移民局对项目的审查越发严格，以打击用房产换绿卡的计划。
- 此外，在很多情况下，EB-5投资者获得的别墅或公寓的实际价值可能会低于其投资资本，这意味着投资者可能会冒着为获得绿卡得到获得低于其投资金额资产的风险。
- 我们不建议对以房地产资产作为EB-5资本偿还方式的项目进行投资。



KOLTER

优质EB-5项目开放投资

凯悦中心 – 奢华公寓和酒店项目

符合TEA现有高失业率的条例要求 – \$90万投资 – 2%投资回报

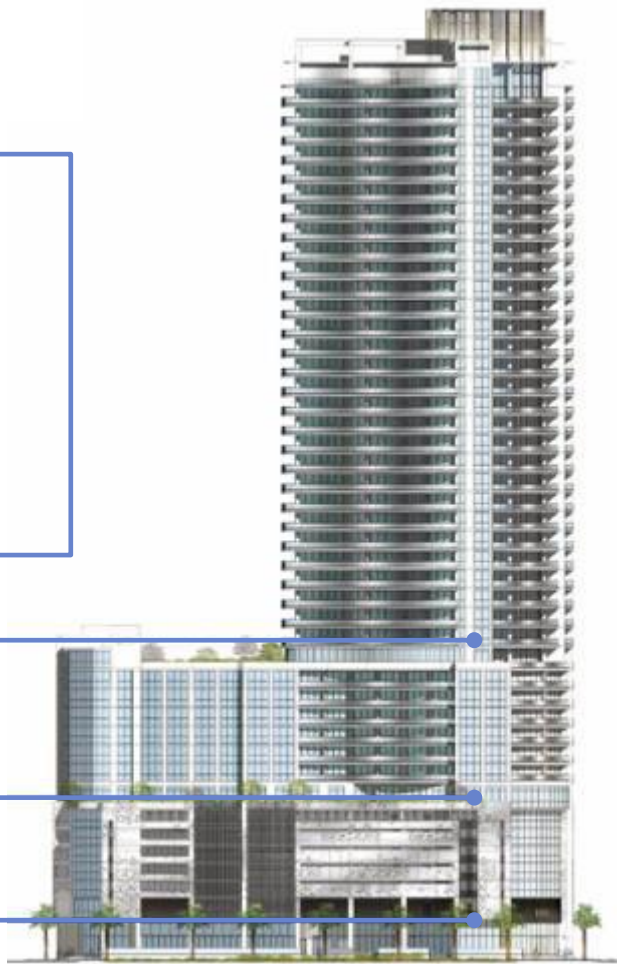
113套奢华公寓 (16-46层)

社区配套设施
和户外泳池 (16层)

238间酒店套房,
健身中心, 会议中心
和户外泳池 (8-15层)

停车库
(2-7层)

迎宾大堂, 酒店,
酒吧, 餐厅和零售
(1层)



奢华酒店和公寓

EB-5 投资者
优先回报
2.0%

二期EB-5资金
\$18.9M, 8%
占总成本

项目总成本
\$2.26亿

**EB-5贷款
还款担保**

**I-526
退款担保**

**移民局
和律师费
退款担保**

23.8个
每位投资者
已创造就业

**立式建设
完工担保**

高级贷款
签署和投入
CIBC Bank

凯悦中心二期 施工进度

立式建设和内部装修
已全部完工。

凯悦中心酒店
已正式开业。



圣彼得堡滨海项目: 奢华公寓和零售空间

符合TEA现有高失业率的条例要求 – \$90万投资 – 6%投资回报

192 公寓 (6–35层)

顶层阁楼公寓
(34–35层)

奢华公寓
(6–33层)

配套设施和
广场公寓
(7层)

停车库
(2–6层)

零售空间和
接待大堂
(1层)



奢华公寓和零售空间

EB-5 投资者
优先回报
6.0%

一期EB-5资金
\$1010万, 4%
占总成本

项目总成本
\$2.274亿

**市中心
滨海位置**

**I-526被拒
退款担保**

**已获移民局
I-924项目
预审批**

就业创造
32.8
每位投资者

高级贷款由
**富国银行
提供**

**施工
已开始**

为什么EB-5投资者选择益博区域中心？

我们的投资策略降低EB-5投资者绿卡和资金风险

1

I-526被拒 退款担保

I-526申请将通过审批，
否则投资款100%退还

2

完善的项

所有开德的EB-5项目
都已获得或将获得
第三方银行贷款

3

就业创造由 施工建设担保

施工建设过程中的
就业创造已满足
EB-5申请的100%要求
(RIMS II就业模型)

为什么EB-5投资者选择益博区域中心？

我们的投资策略降低EB-5投资者绿卡和资金风险

4

吸引人的 投资回报

益博/开德项目
提供给EB-5投资者
更具有竞争力的
投资优先回报

5

透明的 财务报告

我们所有的EB-5投资者都
将获得项目的季度报告，
为投资提供最大限度
的透明度

6

顶级的 开发合作团队

我们仅跟顶级的开发商和
银行合作，合作机构必须
具备雄厚的资金实力和
丰富的EB-5项目经验

开德集团: 超过50+活跃项目, 500+职员 4大业务板块的房地产开发商

KOLTER

高层住宅公寓开发
和城市开发



酒店开发和
投资



别墅社区的策
划、建设和开发



土地开发和为第
三方开发商储备
土地



开德集团: 资金实力雄厚 开发经验丰富和荣誉管理团队



信誉和资金 实力雄厚

- 银行贷款无一不按时还款, 与顶尖的贷款机构合作
- 股权合伙人包括领先的投资银行和福布斯排名的家族办公室



荣誉

- 全美国排名前25的最大私有房产开发商
- 凯悦酒店集团的年度开发商和战略合作伙伴



专注策略

- 专注美国老龄化人口和阳光带迁移人口的房屋需求



经验丰富, 时间见证的 出色管理团队

- 团队成员累计超过200+年的开发经验
- 创造了超过210亿美金的住宅, 商业和酒店交易价值
- 平均管理者的领导时间超过14年和25年的房地产开发经验



请联系我们预约
获得已获批
EB-5项目详情

 电话: 1-800-288-9138

 邮件: info@EB5AN.com

 www.EB5AN.com and
www.EB5VisaInvestments.com



5 VẤN ĐỀ QUAN TRỌNG – KHUNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN

TIẾNG VIỆT

Giới thiệu

- Sau khi nghiên cứu mọi lựa chọn và xác định rằng Chương trình EB-5 là con đường đúng đắn nhất, nhà đầu tư sẽ sẵn sàng chọn đầu tư vào một dự án EB-5. Việc lựa chọn đúng dự án là rất quan trọng để có được Thẻ Xanh mà vẫn bảo toàn vốn cho nhà đầu tư.
- Chúng tôi rất vui khi có cơ hội chia sẻ khung đầu tư dự án EB-5 cho các nhà đầu tư đang cân nhắc phương án EB-5.
- Việc lựa chọn và thực hiện tích cực các dự án bất động sản EB-5 có thể là một nhiệm vụ khó khăn. Dựa trên nhiều năm kinh nghiệm xem xét hàng trăm dự án, Công ty EB5 Affiliate Network và USAdvisors.org đã đúc kết quy trình phức tạp này thành danh sách năm điều quan trọng nhất đối với bất kỳ ai có nhu cầu xem xét dự án EB-5. Mỗi điều dưới đây giúp nhà đầu tư xác định và hiểu rõ vấn đề cốt lõi liên quan đến hai lĩnh vực rủi ro chính trong bất kỳ dự án EB-5 nào: (i) rủi ro di trú và (ii) rủi ro tài chính.



Tổng quan về Hệ thống trung tâm khu vực EB5 và Chương trình EB5



Hệ thống trung tâm khu vực EB5 (EB5AN) là công ty tư vấn EB-5 kiêm quản lý quỹ đầu tư toàn cầu, và là đơn vị điều hành trung tâm khu vực được USCIS cấp phép. EB5AN giúp nhà đầu tư nước ngoài nhận thẻ thường trú nhân (thẻ xanh) của Hoa Kỳ bằng cách đầu tư vào những dự án phát triển bất động sản của Hoa Kỳ theo hướng dẫn của Chương trình Định cư Diện Đầu tư EB-5.



U.S. Citizenship and Immigration Services

Chương trình Định cư Diện Đầu tư EB-5 là chương trình của chính phủ Hoa Kỳ khuyến khích đầu tư vào các dự án tạo việc làm. Bằng cách thực hiện khoản đầu tư EB-5 đủ điều kiện giúp tạo ra ít nhất 10 việc làm mới ở Hoa Kỳ, nhà đầu tư nước ngoài và các thành viên ruột thịt trong gia đình sẽ đủ điều kiện nhận thẻ xanh vĩnh viễn và chuyển đến Hoa Kỳ.

Các Lợi ích Thẻ Xanh và Ưu tiên dành cho nhà đầu tư EB-5

Ưu tiên số một cho tất cả các nhà đầu tư EB-5 của chúng tôi là được bảo đảm nhận thẻ xanh vĩnh viễn.



Tất cả các dự án EB5AN đều được cấu trúc cẩn thận để đảm bảo được chấp thuận thẻ xanh vĩnh viễn.

Nhiều nhà đầu tư EB-5 của chúng tôi xem Hoa Kỳ là cánh cửa dẫn đến tương lai tốt đẹp hơn cho người thân thông qua chương trình EB-5. Các nhà đầu tư EB-5 thường theo đuổi ít nhất một trong những lợi ích sau từ thẻ xanh vĩnh viễn:



Làm việc linh hoạt

Làm việc hoặc bắt đầu kinh doanh ở bất cứ đâu tại Hoa Kỳ; thay đổi địa điểm bao nhiêu lần tùy thích



Cư trú linh hoạt

Sinh sống ở bất cứ đâu tại Hoa Kỳ; thay đổi địa điểm bao nhiêu lần tùy thích



Di chuyển linh hoạt

Tự do đến và rời Hoa Kỳ; không yêu cầu visa



Trạng thái thường trú nhân

Số lần gia hạn thẻ xanh sau mỗi 10 năm là vô hạn



Tỷ lệ nhập học cao tại các trường hàng đầu

Tăng lợi thế giúp con em nhập học vào các trường cao đẳng và đại học hàng đầu



Học phí thấp hơn

Trả học phí đại học và sau đại học ít hơn đáng kể



Bảo vệ các quỹ đầu tư khó kiếm

Bảo vệ các quỹ với chiến lược đầu tư thụ động và bảo vệ tiến trình nhập cư thành công



Kế hoạch dự phòng cho những bất ổn

Đảm bảo một kế hoạch dự phòng an toàn trong tình huống bất ổn chính trị hoặc bất ổn kinh tế trong gia đình



Hưởng quyền lợi bảo hiểm y tế của Medicare

Nhận trợ cấp bảo hiểm y tế nếu quý vị từ 65 tuổi trở lên và đã có thẻ xanh ít nhất 5 năm



Dịch vụ y tế chất lượng cao

Có quyền truy cập các dịch vụ chăm sóc sức khỏe với công nghệ tiên tiến nhất chỉ có ở Hoa Kỳ



Hưởng quyền lợi tài chính an sinh xã hội

Nhận phúc lợi hưu trí dưới hình thức trợ cấp sau khi đóng thuế An sinh xã hội



Nhận quốc tịch Hoa Kỳ thông qua nhập tịch

Con đường tùy chọn để trở thành công dân Hoa Kỳ sau 5 năm

EB5AN: Công ty quốc gia chuyên quản lý quỹ và điều hành trung tâm vùng chỉ định EB-5

1.800+ Nhà đầu tư đến từ 60+ Quốc gia đã đầu tư vào các Trung tâm vùng chỉ định của EB5AN

Nhà điều hành trung tâm vùng chỉ định EB-5 giàu uy tín & kinh nghiệm



2013

Được thành lập



4+ Tỷ đô la

Giá trị tài sản đang phát triển



14

Trung tâm vùng chỉ định trên khắp 20 tiểu bang được USCIS chấp thuận



100%

Lịch sử được USCIS chấp thuận Đơn kiến nghị



13

Dự án EB-5 đã hoàn thành hoặc đang thực hiện; nhiều mẫu đơn I-526 & I-924 được chấp thuận

Nhóm điều hành tham gia vào hơn 3 tỷ USD hoạt động mua lại và sáp nhập doanh nghiệp bằng nguồn tài chính đi vay, IPO và phát triển bất động sản thương mại



Samuel B. Silverman



Michael Schoenfeld



Timothy Y. Shih, Esq.



Hội viên quản lý

- Đại học Yale - Cử nhân khoa học xã hội ngành Kinh tế với chuyên ngành tiếng Quan Thoại
- Tập đoàn Boston Consulting (BCG) - Tư vấn kinh doanh và chiến lược
- Trường Stanford Graduate School of Business - Thạc sĩ Kinh doanh
- Người đoạt giải 30 Under 30 dành cho Doanh nhân xã hội của Tạp chí Forbes

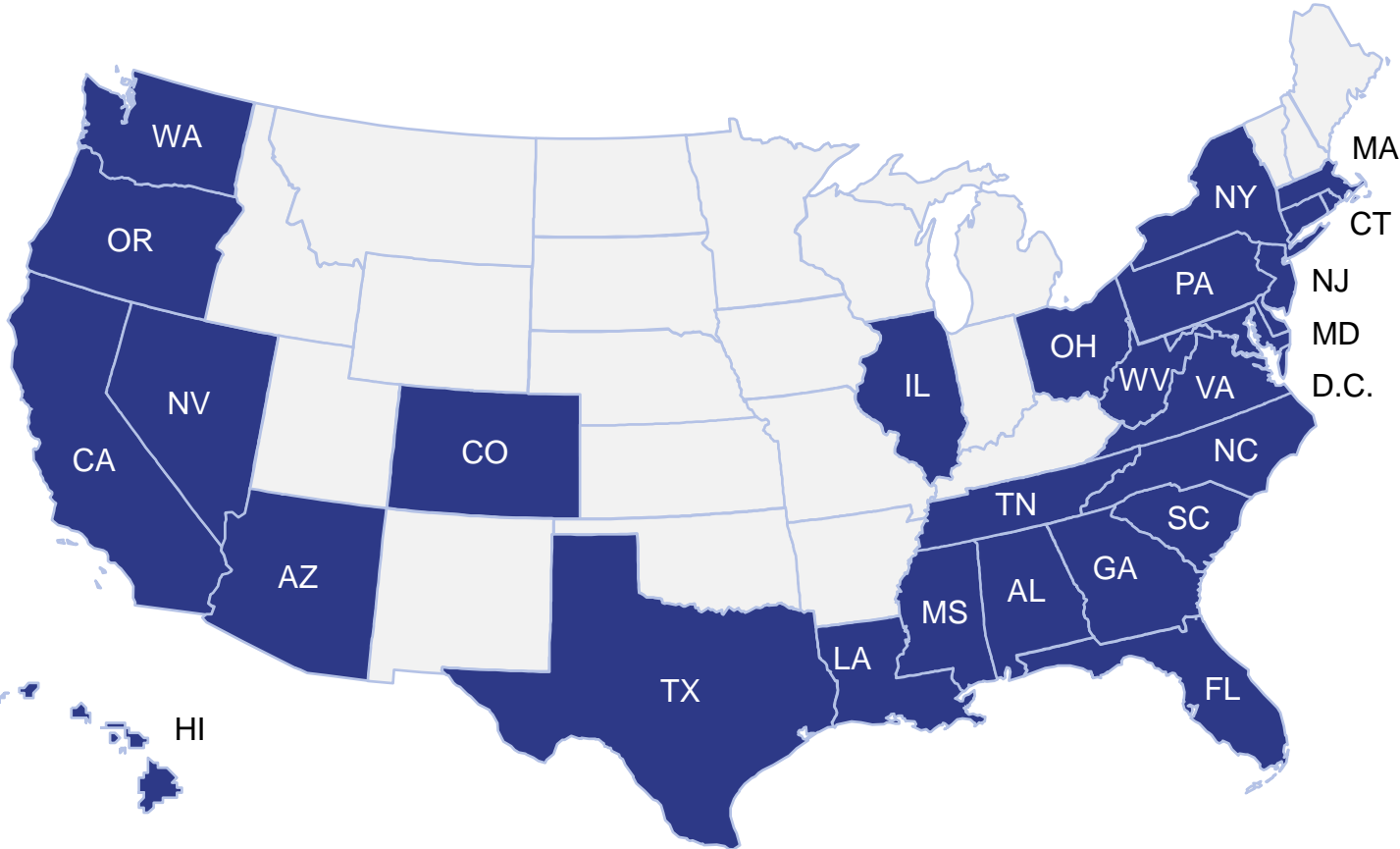
Hội viên quản lý

- Đại học North Carolina tại Chapel Hill - Cử nhân khoa học xã hội ngành Kinh tế; cử nhân ngành quản trị doanh nghiệp
- Tập đoàn Boston Consulting (BCG) - Tư vấn kinh doanh và chiến lược
- Các nhà đầu tư của Hiệp hội Kinh tế Mỹ - Công ty cổ phần tư nhân hàng đầu thị trường tầm trung
- Người đoạt giải 30 Under 30 dành cho Doanh nhân xã hội của Tạp chí Forbes

Đối tác chung

- Đại học Yale – Cử nhân ngành Khoa học Máy tính
- Trường Luật Đại học Duke – Bằng Juris Doctor
- Cravath, Swaine & Moore - Công ty luật hàng đầu Hoa Kỳ làm việc cùng tạp chí Fortune 500
- DMG Entertainment - Cố vấn pháp lý cho một trong những công ty giải trí lớn nhất tại Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa

EB5 Affiliate Network điều hành 14 Trung tâm vùng chỉ định trên khắp 20 Tiểu bang & Thủ đô Washington, D.C.



Thư chấp thuận Trung tâm vùng chỉ định từ USCIS

Tất cả các Trung tâm vùng chỉ định đều được EB5AN sở hữu và kiểm soát 100%

Mục lục



① Sở di trú Hoa Kỳ Chấp thuận mẫu đơn I-924

② Tạo việc làm EB-5 đầy đủ

③ Cấu trúc vốn được phân chia đúng cách

④ Chiến lược rút lui khả thi

⑤ Bảo đảm và Bảo vệ

Các dự án EB-5 chất lượng cao đang có sẵn
cho nhà đầu tư

1 Sở di trú Hoa Kỳ Chấp thuận mẫu đơn I-924

Tại sao lại quan trọng

- Khi nhà đầu tư nộp đơn I-526 để di trú theo Chương trình EB-5, Sở di trú Hoa Kỳ phải xác định xem dự án nhận đầu tư có đủ điều kiện cho chương trình EB-5 hay không và dự án có tạo đủ số việc làm cần thiết hay không.
- Các dự án có thể nộp Đơn I-924 để xin “chấp thuận trước” được gọi là chấp thuận đơn mẫu. Tuy nhiên, hầu hết các dự án không được chấp thuận đơn mẫu. Thay vào đó, các dự án thường được Sở di trú Hoa Kỳ đánh giá trước tiên khi nhà đầu tư EB-5 đầu tiên trong một dự án nộp đơn I-526.
- Phần lớn các dự án chọn cách tiếp cận này bởi vì việc được chấp thuận đơn mẫu rất tốn kém và có thể mất hơn một năm. Các nhà đầu tư trong dự án nếu không được chấp thuận đơn mẫu thì sẽ chịu rủi ro di trú lớn hơn vì dự án có thể không được chấp thuận cho Chương trình EB-5 - phân tích kinh tế của dự án có thể bị từ chối, dự án có thể có cấu trúc không đúng hoặc không đủ điều kiện theo Chương trình EB-5.
- Các dự án được chấp thuận đơn mẫu được Sở di trú Hoa Kỳ xem xét và chấp thuận trước khi bất kỳ nhà đầu tư nào nộp đơn EB-5.

Điều quan trọng cần lưu ý là sự chấp thuận mẫu đơn I-924 và đơn I-924 dùng cho chỉ định Trung tâm Vùng không giống nhau; cả hai đều được áp dụng bằng việc sử dụng Mẫu I-924, nhưng chỉ có sự chấp thuận đơn mẫu chứng tỏ rằng dự án đã được thông qua sự giám sát kỹ lưỡng của Sở di trú Hoa Kỳ.

1 Sở di trú Hoa Kỳ Chấp thuận mẫu đơn I-924

Lợi ích của nhà đầu tư

- Các nhà đầu tư chọn dự án được chấp thuận đơn mẫu đều hiểu rằng, tại thời điểm đầu tư của mình, Sở di trú Hoa Kỳ đã xem xét tài liệu dự án và xác định rằng dự án tuân thủ Chương trình EB-5 và hiểu rằng phương pháp kinh tế dùng để tính toán việc làm luôn nhất quán với Yêu cầu của Sở di trú Hoa Kỳ.
- Đơn I-526 chỉ gồm hai loại tài liệu: tài liệu dự án và tài liệu đầu tư.
- Sở di trú Hoa Kỳ sẽ không cần phải xem xét lại tài liệu dự án, nghĩa là các nhà đầu tư không chịu rủi ro rằng dự án không được Sở di trú Hoa Kỳ chấp thuận.
- Đối với các dự án được chấp thuận đơn mẫu, Sở di trú Hoa Kỳ chỉ xem xét thông tin về nhà đầu tư cá nhân và tài liệu về nguồn vốn trong quá trình xét duyệt đơn I-526 của nhà đầu tư.
- Việc chấp thuận đơn mẫu thường có thời gian xử lý nhanh hơn đối với đơn I-526 vì lượng thông tin mà Sở di trú Hoa Kỳ xem xét được giảm đáng kể.

Câu hỏi thường gặp

- **Dự án EB-5 đã nhận được chấp thuận đơn mẫu chưa?** Nhà tài trợ dự án phải trực tiếp và trung thực trả lời “Có” hoặc “Không” Nếu nhà tài trợ tuyên bố dự án đã được chấp thuận đơn mẫu, hãy yêu cầu nhà tài trợ cung cấp một bản sao thư chấp thuận chính thức của Sở di trú Hoa Kỳ. Bất kỳ nhà tài trợ dự án có uy tín nào cũng có thể cung cấp bức thư và sẽ tự hào làm như vậy.

2 Tạo việc làm EB-5 đầy đủ

Tại sao lại quan trọng

- Sau khi Sở di trú Hoa Kỳ đã chấp thuận một dự án theo Chương trình EB-5 và đã chấp thuận đơn I-526 của nhà đầu tư, dự án phải tạo ít nhất 10 việc làm trên mỗi nhà đầu tư EB-5 để nhà đầu tư nhận được Thẻ xanh.
- Việc chấp thuận đơn I-526 cho phép nhà đầu tư nhận được Thẻ Xanh tạm thời, nhưng để tình trạng lưu trú tạm thời trở thành lưu trú vĩnh viễn, nhà đầu tư phải nộp Mẫu đơn I-829 hai năm sau khi Đơn I-526 được chấp thuận.
- Đơn I-829 phải chứng minh rằng hoạt động đầu tư của một nhà đầu tư đã tạo ra 10 việc làm theo yêu cầu của Chương trình EB-5.
- Đối với các dự án bất động sản do các trung tâm vùng chỉ định tài trợ, số lượng việc làm đủ điều kiện theo Chương trình EB-5 được tạo ra dựa trên chi phí xây dựng và hoạt động tạo ra doanh thu — chứ không dựa trên số lượng nhân viên W-2 riêng lẻ.
- Mô hình số nhân kinh tế khu vực được chỉ định cho mỗi 1 triệu đô la vốn đầu tư được dùng trong chi phí xây dựng hoặc tạo 1 triệu đô la doanh thu mới.
- Do đó, việc ước tính số lượng công việc EB-5 do dự án tạo ra và giao lại cho nhà đầu tư EB-5 được tính toán bằng ngân sách xây dựng của dự án và doanh thu ước tính.
- Nếu dự án bất động sản đang trong giai đoạn phát triển ban đầu và không tạo ra mọi công việc EB-5 cần thiết tại thời điểm đầu tư của nhà đầu tư EB-5, nhà đầu tư phải đối mặt với rủi ro nhập cư lớn hơn vì dự án có thể thiếu vốn, chậm trễ trong việc sử dụng vốn hoặc không tạo doanh thu như mong đợi — bất kỳ điều nào nói trên đều có thể dẫn đến không tạo được số việc làm EB-5 theo yêu cầu để đảm bảo tất cả nhà đầu tư EB-5 nhận được Thẻ Xanh vĩnh viễn.

2 Tạo việc làm EB-5 đầy đủ

Lợi ích của nhà đầu tư



- Các dự án đang được xây dựng và đã dùng một lượng vốn đáng kể - bao gồm cả việc sử dụng tài trợ bắc cầu - đã tạo ra nhiều việc làm cho các nhà đầu tư EB-5 tiềm năng.
- Các dự án này được đảm bảo tiến độ hoàn thành và đảm bảo tạo đủ số công việc cần thiết cho các nhà đầu tư EB-5 để được nhận Thẻ Xanh vĩnh viễn.

Câu hỏi thường gặp



- **Dự án đã bắt đầu xây dựng chưa?** Nhà đầu tư nên thận trọng về các dự án chưa khởi công xây dựng. Nhiều nhà phát triển quá phụ thuộc vào vốn đầu tư EB-5 và sẽ không động thổ trước khi đảm bảo an toàn các khoản đầu tư này. Trong những trường hợp như vậy, nếu dự án không tăng vốn đầu tư EB-5, dự án sẽ thất bại.
- **Có tạo đủ việc làm cho tất cả nhà đầu tư EB-5 trong dự án không?** Các dự án an toàn nhất sẽ không chỉ khởi công xây dựng, mà còn tiến hành xây dựng đủ nhiều để tạo ra các công việc cần thiết cho mọi nhà đầu tư EB-5. Các dự án như vậy rất hiệu quả trong việc loại bỏ rủi ro nhập cư.
- **Tỷ lệ phần trăm của các công việc EB-5 bắt buộc chỉ xuất phát từ hoạt động xây dựng, chứ không đến từ hoạt động tạo doanh thu?** Dự án phụ thuộc càng nhiều vào chi tiêu xây dựng để tạo việc làm EB-5, thì càng chắc chắn rằng số việc làm EB-5 sẽ được tạo ra đầy đủ. Nếu hoạt động tạo việc làm EB-5 phụ thuộc vào doanh thu trong tương lai, rủi ro di trú đối với nhà đầu tư EB-5 sẽ cao hơn bởi vì chi phí xây dựng của dự án bắt buộc phải phù hợp với ngân sách và doanh thu của dự án phải đáp ứng nhiều kỳ vọng. Doanh thu dự báo thường tính bằng năm và có thể không dự báo hết những thay đổi trên thị trường hoặc các yếu tố phát sinh khác.
- **Nếu dự án đang được xây dựng, có đủ vốn để hoàn thành dự án và tạo số công việc dự kiến không?** Các nhà đầu tư nên cảnh giác với các dự án bị trì hoãn hoặc đang "xây dựng" trong thời gian dài. Lịch trình xây dựng phù hợp thay đổi tùy theo loại tài sản, quy mô và vị trí.

2 Tạo việc làm EB-5 đầy đủ

Lưu ý về tài trợ bắc cầu

- Do thời gian chờ đợi lâu trong quy trình EB-5, các nhà tài trợ dự án có uy tín và giàu kinh nghiệm thường sử dụng tài trợ bắc cầu cho các dự án khi kêu gọi vốn đầu tư EB-5.
- Việc tiếp cận tài trợ bắc cầu là một chỉ báo tích cực thể hiện rằng nhà tài trợ dự án có đủ công cụ tài chính để tài trợ cho dự án mà không cần huy động tất cả hay bất kỳ vốn đầu tư EB-5 nào.
- Cách tiếp cận này mang lại lợi ích cho nhà đầu tư EB-5 vì tất cả các công việc tạo ra bằng cách tài trợ bắc cầu đều được tính vào yêu cầu tạo việc làm theo chương trình EB-5.
- Thông qua tài trợ bắc cầu, một số - hoặc thậm chí tất cả - các công việc cần thiết có thể được tạo ra trước khi bất kỳ nhà đầu tư EB-5 nào tiến hành đầu tư.
- Trong trường hợp đó, nếu dự án cũng được chấp thuận đơn mẫu, các nhà đầu tư EB-5 có thể yên tâm rằng dự án đã tạo ra mọi công việc cần thiết và đã đáp ứng tất cả yêu cầu đối với Thẻ Xanh vĩnh viễn của họ ngay cả trước khi đầu tư.

3 Cấu trúc vốn được phân chia đúng cách

Tại sao lại quan trọng

- Cấu trúc vốn của dự án là nguồn tài chính kết hợp của dự án. Đối với các dự án bất động sản EB-5, cấu trúc vốn thường được chia thành vốn vay cao cấp từ ngân hàng, vốn tài trợ dự án EB-5, thường xếp ở vị trí thứ hai với vai trò là nợ trung gian hoặc vốn cổ phần ưu đãi và tài trợ vốn cổ phần từ nhà phát triển.
- Hiểu được vốn đầu tư được cấu trúc như thế nào và có bao nhiêu vốn đã được cung cấp giúp cho nhà đầu tư có cái nhìn sâu sắc về rủi ro tài chính của một dự án. Các rủi ro chính như sau:
- **Không có tài trợ từ ngân hàng nào được rút ra.** Một số dự án có thể chỉ có thư cam kết hoặc có thể thiếu tài trợ ngân hàng vì lý do nào đó. Trong những trường hợp như vậy, các nhà đầu tư EB-5 chịu rủi ro rằng ngân hàng sẽ không tài trợ cho dự án. Nếu không có tài trợ từ ngân hàng, thường chiếm phần vốn đầu tư lớn trong thỏa thuận, dự án có thể thất bại.
- **Không có cam kết của nhà phát triển.** Một số nhà phát triển dự án có thể không cam kết vốn cổ phần cho đến khi vốn đầu tư EB-5 có đủ và được cam kết hoàn toàn. Điều này thể hiện rằng nhà phát triển thận trọng với rủi ro của dự án và sẽ chỉ mạo hiểm với tiền của người khác hoặc nhà phát triển không có các lựa chọn thay thế và không thể hoàn thành dự án mà không có vốn EB-5.
- **Số lượng vốn chủ sở hữu của nhà phát triển quá nhỏ.** Làm việc với các nhà phát triển dự án chỉ đóng góp một khoản vốn danh nghĩa cho dự án — như 5% tổng chi phí — có thể làm tăng cao rủi ro di trú lẫn rủi ro tài chính cho các nhà đầu tư EB-5. Các nhà phát triển đó đã không dám chấp nhận rủi ro để cố gắng giảm thiểu rủi ro chung cho dự án. Chúng tôi khuyên quý khách nên tìm kiếm các dự án có tối thiểu 10% vốn chủ sở hữu được cam kết từ nhà phát triển.

3 Cấu trúc vốn được phân chia đúng cách

Lợi ích của nhà đầu tư

- Đầu tư vào một dự án có cấu trúc tài chính tốt, được tài trợ một phần hoặc toàn bộ bởi nhà phát triển có uy tín và được vốn hóa cao sẽ làm tăng khả năng nhà đầu tư nhận được Thẻ Xanh vĩnh viễn. Nó cũng làm tăng khả năng hoàn trả vốn cho nhà đầu tư vào cuối chu kỳ khoản vay hoặc giai đoạn đầu tư.
- Cơ hội rút lui có sẵn cho các dự án đã hoàn thành, nhưng với các dự án không được hoàn thành đầy đủ hoặc bị đình trệ sẽ không có lối thoát thuận lợi cho các nhà đầu tư EB-5.

Câu hỏi thường gặp

- **Cấu trúc vốn cho dự án EB-5 là gì?** Cấu trúc vốn thường được phản ánh trên tỷ lệ phần trăm và con số cứng. Ví dụ, đối với một dự án có chi phí 100 triệu đô la, một cấu trúc vốn điển hình có thể có 65% tài trợ cao cấp (65 triệu đô la), 15% tài trợ hạng hai EB-5 (15 triệu đô la) và 20% vốn chủ sở hữu của nhà phát triển (20 triệu đô la). Nói chung, các nhà đầu tư EB-5 nên tránh tham gia vào các dự án có hơn 50% vốn đầu tư EB-5 trong cấu trúc vốn và các dự án không tối ưu hóa tài trợ ngân hàng của bên thứ ba.
- **Khoản vay cao cấp có được đảm bảo hay không và nếu có, số tiền đã được rút ra là bao nhiêu?** Lưu ý rằng các thư cam kết và thư diễn tả ý định không ràng buộc với nhau. Các nhà đầu tư nên đảm bảo rằng hợp đồng cho vay cao cấp đã được thực hiện với một tổ chức tài chính có uy tín. Tùy thuộc vào loại tài sản, một số nhà phát triển có thể có mối quan hệ mạnh mẽ với người cho vay và chỉ bảo đảm khoản vay trong quá trình sau này nếu họ có bảng cân đối kế toán đầy đủ.
- **Vốn chủ sở hữu của nhà phát triển có được cam kết không?** Các nhà đầu tư nên yêu cầu cung cấp một bản sao thư cam kết vốn chủ sở hữu từ nhà phát triển và các bằng chứng khác thể hiện rằng nhà phát triển đã cam kết vốn chủ sở hữu đã nêu cho dự án. Nếu đất đã được mua và hoạt động xây dựng đã bắt đầu trước khi có đầu tư EB-5, thì đây là một dấu hiệu thể hiện rõ ràng vốn chủ sở hữu đã được cam kết.
- **Lượng vốn chủ sở hữu của nhà phát triển có quá ít không?** Nói chung, vốn chủ sở hữu của nhà phát triển dưới 10% cho thấy rằng nhà phát triển không chịu rủi ro đủ để giảm thiểu rủi ro cho dự án.

4 Chiến lược rút lui khả thi

Tại sao lại quan trọng

- Chiến lược rút lui của dự án là cách dự án sẽ kiếm tiền sau cùng - cụ thể là, đủ tiền để trả lại tất cả vốn đầu tư EB-5.
- Nhiều dự án EB-5 được cấu trúc như các dự án bất động sản bởi vì dự án bất động sản có tài sản cứng như tài sản thế chấp và một chiến lược rút lui tương đối dễ hiểu trong một thị trường nổi tiếng và trưởng thành.
- Trong khi vốn đầu tư vào thị trường mới nổi, vốn đầu tư mạo hiểm và đầu tư đầu cơ có thể đủ điều kiện cho Chương trình EB-5, các loại vốn này thường không phù hợp vì rủi ro tài chính lớn liên quan đến các khoản đầu tư đó.
- Đặt cơ may vào các đầu tư mang tính đầu cơ thường dành cho những người theo đuổi lợi nhuận cao, nhưng các khoản đầu tư như vậy không dành cho các nhà đầu tư EB-5 muốn chắc chắn rằng họ nhận được Thẻ xanh và bảo vệ thu nhập trên vốn đầu tư trong một khoảng thời gian xác định.

4 Chiến lược rút lui khả thi

Lợi ích của nhà đầu tư

- Một chiến lược rút lui được xác định rõ ràng và khả thi là rất quan trọng để hoàn vốn cho nhà đầu tư EB-5. Một nhà phát triển có uy tín với thành tích hoàn vốn tốt và khả năng rút lui an toàn làm tăng khả năng hoàn vốn cho nhà đầu tư EB-5.

Questions to ask

- **Chiến lược rút lui dành cho dự án và nhà đầu tư EB-5 là gì?** Các dự án bất động sản thường sử dụng hai loại chiến lược rút lui chính: bán dự án hoặc tái tài trợ tài sản sau khi các hoạt động điều hành ổn định. Trong trường hợp đầu tiên, nhà đầu tư cần xác định khả năng, thời gian và giá dự án sau khi hoàn thành để bán. Để tái tài trợ, các nhà đầu tư cần xác định khả năng dự án sẽ hoạt động tốt trong tương lai và tạo ra đủ giá trị.
- **Nếu chiến lược rút lui xuất phát từ việc bán đơn vị căn hộ, giá trị bán dự án sau khi hoàn thành được thẩm định bởi bên thứ ba là gì?** Các nhà tài trợ dự án có uy tín nhận được đánh giá của bên thứ ba cho các dự án dự định bán sau khi hoàn thành.
- **Ngoài ra, kế hoạch tái triển khai vốn sau khi bán dự án là gì?** Việc tái phân bổ nguồn vốn là một chủ đề quan trọng, đặc biệt là lúc này, vì thời gian chờ đợi lâu do ngày chiếu khán đáo hạn bị thụt lùi, do đó, việc lập một kế hoạch rõ ràng là rất quan trọng để đảm bảo an toàn khi nhận Thẻ Xanh.
- **Nếu chiến lược rút lui xuất phát từ việc tái cấp vốn từ quá trình hoạt động thì doanh thu và chi phí dự kiến là bao nhiêu?** Các nhà phát triển dự án có uy tín có dự báo tài chính và báo cáo tài chính dự kiến về doanh thu và chi phí được hỗ trợ bởi các đánh giá và dữ liệu của bên thứ ba.
- **Nhà phát triển hoặc nhà tài trợ dự án đã bán hoặc tái tài trợ các dự án tương tự trong quá khứ hay không và các dự án trước đây có đáp ứng mục tiêu tài chính dự kiến của họ không?** Các nhà phát triển dự án có uy tín đã thực hiện thành công các dự án tương tự trong quá khứ với các giả định tài chính thận trọng đã đáp ứng hoặc vượt xa giá bán hoặc các giả định về chiến lược rút lui.

5 Bảo đảm và Bảo vệ

Tại sao lại quan trọng

- Các dự án có cấu trúc tốt thường có những sự đảm bảo và bảo vệ nhất định cho nhà đầu tư để hạn chế rủi ro nhập cư và rủi ro tài chính. Sau đây là một số bảo đảm và bảo vệ phổ biến:
 - **Cam kết hoàn tiền cho đơn I-526** đảm bảo rằng nếu đơn I-526 của nhà đầu tư EB-5 bị từ chối, họ sẽ được hoàn tiền. Nếu không có sự bảo đảm này, thì khi nhà đầu tư bị từ chối, tiền vốn của họ vẫn được đầu tư trong một thời gian dài mà không có lợi ích nhận được Thẻ Xanh và nhận tiền lãi rất ít hoặc không có lãi. Khoản hoàn tiền cho đơn I-526 phải xuất phát từ một cơ quan vững chắc và có vốn hóa mạnh, giúp đảm bảo rằng nhà đầu tư có thể nhận lại vốn ngay trong trường hợp bị từ chối đơn I-526.
 - **Đảm bảo hoàn thành** đảm bảo rằng nhà phát triển sẽ tài trợ cho bất kỳ chi phí dự án nào vượt quá số tiền trong ngân sách. Nhà phát triển chắc chắn rằng tài trợ từ ngân hàng cao cấp luôn có loại hình bảo đảm này. Không có nó, bất kỳ chi phí nào vượt quá ngân sách đều có thể khiến cho dự án bị trì hoãn hoặc không hoàn thành đầy đủ.
 - **Các điều khoản thanh toán** đảm bảo hoàn vốn trong một khung thời gian đã định. Các dự án thường có các điều khoản vay, nhưng chúng có thể được phép gia hạn trong thời gian dài, hoặc thậm chí vô thời hạn. Các dự án cũng có thể có các tùy chọn chuyển đổi vốn chủ sở hữu. Trong những trường hợp như vậy, nhà tài trợ dự án có thể giữ vốn đầu tư EB-5 ngay cả khi nhà đầu tư đã nhận được Thẻ Xanh vĩnh viễn. Các dự án có cấu trúc tốt thường yêu cầu trả nợ trong một khoảng thời gian nhất định sau khi nhà đầu tư EB-5 đã nhận được Thẻ Xanh vĩnh viễn hoặc, thậm chí tốt hơn, ngay sau khi mỗi nhà đầu tư nộp đơn I-829.

5 Bảo đảm và Bảo vệ

Lợi ích của nhà đầu tư



- Bảo đảm và bảo vệ đều là vì lợi ích của nhà đầu tư. Không có những đảm bảo trên có thể làm tăng mối lo ngại hoặc thể hiện rủi ro nhập cư hoặc rủi ro tài chính cao.

Câu hỏi thường gặp



- **Dự án có hoàn trả đầy đủ vốn đầu tư EB-5 nếu đơn I-526 bị từ chối không?** Các dự án EB-5 mạnh có kế hoạch rõ ràng để hoàn vốn cho nhà đầu tư trong trường hợp bị từ chối đơn I-526.
- **Dự án có đảm bảo hoàn thành không?** Việc bảo đảm hoàn thành dự án giúp giảm rủi ro tài chính và rủi ro không tạo đủ việc làm vì dự án được hoàn thành toàn bộ đáng giá hơn dự án được hoàn thành một phần và mọi việc làm xây dựng sẽ được tạo ra nếu dự án hoàn thành xây dựng.
- **Các điều khoản hoàn vốn là gì?** Các dự án EB-5 mạnh có thời hạn đầu tư được xác định rõ ràng với sự linh hoạt tối thiểu để nhà phát triển dự án mở rộng/trì hoãn việc hoàn trả vốn đầu tư EB-5.
- **Điều khoản cho vay là gì?** Điều khoản cho vay cần được xác định rõ ràng và đáp ứng các yêu cầu của Sở di trú Hoa Kỳ để giữ cho vốn đầu tư EB-5 có rủi ro.
- **Có bất kỳ lựa chọn hoặc khả năng nào khiến vốn vay được chuyển đổi thành vốn chủ sở hữu mà không có sự đồng ý của nhà đầu tư EB-5 không?** Một số dự án có tùy chọn chuyển đổi vốn vay này có thể gây hiểu lầm cho nhà đầu tư EB-5 tiềm năng. Nhà đầu tư nên thận trọng và xác nhận hình thức tùy chọn chuyển đổi hiện hành.
- **Dự án có phương pháp bảo đảm hoặc bảo vệ nào khác?** Các dự án mạnh cung cấp nhiều bảo đảm và các biện pháp bảo vệ tương tự khác cho nhà đầu tư EB-5 để giảm rủi ro di trú và rủi ro tài chính.

5 Bảo đảm và Bảo vệ

Lưu ý về bảo lãnh trả nợ gốc

- Một số dự án cụ thể có thể đảm bảo hoàn trả vốn đầu tư của nhà đầu tư EB-5.
- Những đảm bảo như vậy làm gia tăng sự giám sát từ Sở di trú Hoa Kỳ và thậm chí bị từ chối vì các đảm bảo đó xung đột trực tiếp với yêu cầu "có rủi ro" của Chương trình EB-5.
- Các nhà đầu tư EB-5 nên cẩn thận kiểm tra các khoản bảo lãnh hoàn vốn được trình bày như thế nào và liệu chúng có thể được Sở di trú Hoa Kỳ chấp thuận hay không.
- Nói chung, chúng tôi không khuyến khích đầu tư vào các dự án có bảo lãnh trả nợ.

Lưu ý về việc hoàn trả vốn EB-5 với tài sản bất động sản

- Một số dự án có thể trả nợ bằng cách cung cấp cho nhà đầu tư nhà ở hoặc căn hộ chung cư. Một lần nữa, Sở di trú Hoa Kỳ thông thường ít chấp thuận các loại hình trả nợ này vì nó xung đột với các yêu cầu có rủi ro của chương trình.
- Trong khi các dự án như vậy có thể đã được chấp thuận trong quá khứ thông qua cấu trúc dự án thông minh vượt qua được sự giám sát của Sở di trú Hoa Kỳ, Sở di trú Hoa Kỳ giờ đây thận trọng hơn nhiều khi xem xét các kế hoạch thẻ-xanh-cho-bất động sản.
- Ngoài ra, trong nhiều trường hợp, giá trị thực tế của bất kỳ nhà ở hoặc căn hộ chung cư nào mà nhà đầu tư EB-5 nhận được có thể ít hơn vốn đầu tư của mình, nghĩa là nhà đầu tư có rủi ro nhận Thẻ xanh cho một tài sản có giá trị nhỏ hơn số tiền đầu tư ban đầu.
- Chúng tôi không khuyến khích đầu tư vào các dự án hứa hẹn hoàn trả vốn EB-5 bằng một tài sản bất động sản.



KOLTER

Các dự án EB-5 chất lượng cao đang có sẵn cho nhà đầu tư

Hyatt Fort Lauderdale – Dự án Căn hộ chung cư cao cấp & Khách sạn

Đủ điều kiện là vùng TEA có tỷ lệ thất nghiệp cao theo các quy tắc hiện hành - đầu tư 900 nghìn đô la – lãi suất 2,0% cho nhà đầu tư.

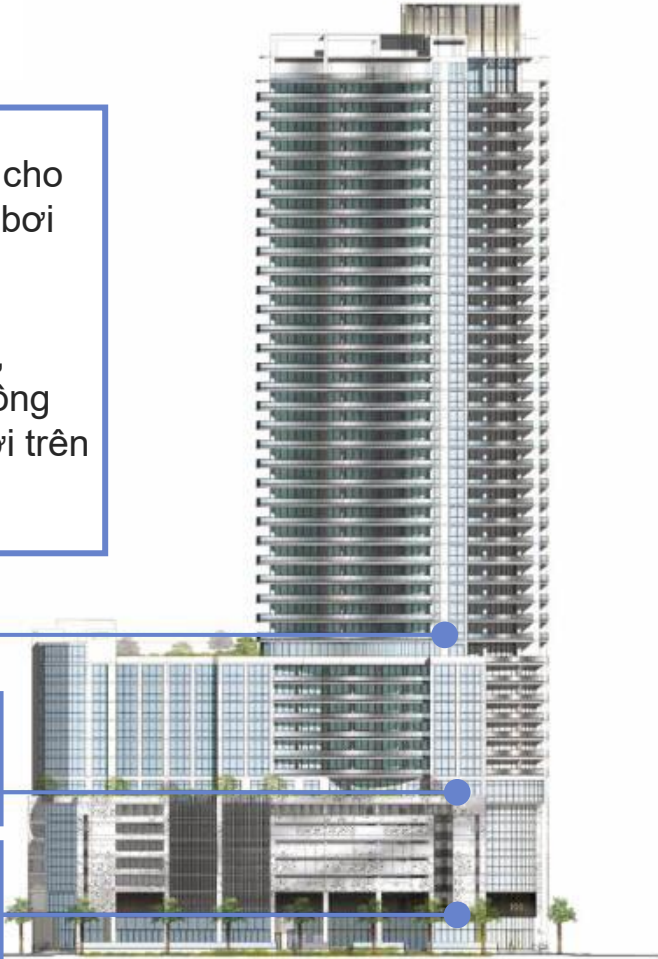
113 Căn hộ (Tầng 16-46)

Giải trí tiện nghi riêng cho cư dân tòa nhà và hồ bơi trên cao (Tầng 16)

238 phòng khách sạn, trung tâm thể dục, không gian hội nghị và hồ bơi trên cao (Tầng 8-15)

Nhà để xe
(Tầng 2-7)

Sảnh đợi rộng rãi, Khách sạn, Quán bar, Nhà hàng, Mặt bằng bán lẻ (Tầng 1)



Khách sạn Hyatt & Căn hộ chung cư cao cấp

Lãi suất ưu đãi cho nhà đầu tư EB-5
2,0%

EB-5 Giai đoạn II
\$18,9 triệu,
8%
tổng chi phí

Tổng chi phí dự án
\$226 triệu

**Đảm bảo
hoàn trả vốn
vay EB-5**

**Đảm bảo
hoàn tiền cho
đơn I-526**

**Đảm bảo
hoàn tiền cho
phí luật sư và
phí USCIS**

23,8
công việc đã được
tạo cho mỗi nhà
đầu tư EB-5

**Hoàn thành
xây dựng
theo chiều
dọc**

Đã ký và lập quỹ
cho Khoản vay cao
cấp
**Ngân Hàng
CIBC**

Hyatt Fort Lauderdale Giai đoạn II

Cập nhật tiến độ xây
dựng

Xây dựng nội, ngoại
thất về cơ bản đã hoàn
thiện.

Khách sạn Hyatt
Centric chính thức đi
vào hoạt động.



Saltaire St. Petersburg: Căn hộ chung cư cao cấp và Không gian bán lẻ

Đủ điều kiện là vùng TEA có tỷ lệ thất nghiệp cao theo các quy tắc hiện hành - đầu tư 900 nghìn đô la – lãi suất 2,0% cho nhà đầu tư.

192 căn hộ (Tầng 6–35)

Căn hộ Penthouse
(tầng 34–35)

Căn hộ tiêu chuẩn
(tầng 6–33)

Các đơn vị Giải trí tiện ích
và Trung tâm thương mại
(tầng 7)

Bãi đậu xe
(tầng 2–6)

Sảnh đợi và Không gian
bán lẻ
(tầng 1)



Căn hộ chung cư cao cấp và Không gian bán lẻ

Lãi suất ưu đãi
cho nhà đầu tư
EB-5
6,0%

EB-5 Giai đoạn I
\$10,1 triệu, 4%
tổng chi phí

Tổng chi phí dự án
\$227,4 triệu

**Vị trí ngay
trung tâm thành
phố, giáp biển**

**Đảm bảo hoàn
tiền cho đơn
I-526**

**Dự án đã được
USCIS chấp
thuận Đơn I-
924**

Tạo tổng cộng
32,8
công việc cho mỗi
nhà đầu tư

Đã thực hiện
Khoản vay Cao
cấp với
**Ngân hàng
Wells Fargo**

**Đang tiến hành
xây dựng**

Tại sao các nhà đầu tư EB-5 kiên định chọn EB5AN?

Chiến lược của chúng tôi làm giảm rủi ro nhập cư và rủi ro tài chính cho nhà đầu tư EB-5

1

Đảm bảo hoàn vốn cho Đơn I-526

Đơn I-526 của quý vị sẽ được chấp thuận hoặc quý vị sẽ được hoàn trả 100% vốn đầu tư.

2

Dự án được cam kết đầy đủ

Tất cả các dự án EB-5 đang được xây dựng hoặc dự kiến sẽ nhận tài trợ của ngân hàng bên thứ ba.

3

Tạo đủ việc làm chỉ từ hoạt động xây dựng

Chỉ riêng hoạt động xây dựng đã tạo đủ việc làm đáp ứng 100% yêu cầu của dự án EB-5 (Mô hình RIMS II).

Tại sao các nhà đầu tư EB-5 kiên định chọn EB5AN? (tiếp theo)

Chiến lược của chúng tôi làm giảm rủi ro nhập cư và rủi ro tài chính cho nhà đầu tư EB-5

4

Lợi nhuận tài chính hấp dẫn

Tất cả dự án của EB5AN/Kolter đều cung cấp mức lãi suất ưu đãi cạnh tranh cho nhà đầu tư EB-5.

5

Báo cáo tài chính minh bạch

Chúng tôi gửi báo cáo tài chính hàng quý đến tất cả nhà đầu tư EB-5 nhằm cung cấp tối đa sự minh bạch về trạng thái đầu tư.

6

Nhóm phát triển tốt nhất ngành

Chúng tôi chỉ hợp tác với các nhà phát triển tư nhân có tổ chức, có bảng cân đối kế toán minh bạch và có kinh nghiệm với nhiều dự án EB-5.

Tập đoàn Kolter là công ty phát triển bất động sản với hơn 50 dự án đang hoạt động, có hơn 500 nhân viên tại 4 Đơn vị kinh doanh

KOLTER

Phát triển chung cư cao tầng và quy hoạch đô thị



Đầu tư và phát triển khách sạn

Xây nhà và xây dựng cộng đồng quy hoạch tổng thể



Phát triển lô đất và huy động vốn cho các nhà xây dựng bên thứ ba

Tập đoàn Kolter là nhà phát triển tài chính lớn mạnh với nhóm quản lý giàu kinh nghiệm, có chiến lược hiệu quả và đạt nhiều giải thưởng



Có uy tín và mạnh về tài chính

- Không vỡ nợ với bất kỳ ngân hàng nào, do đó dễ dàng tiếp cận các nhà cho vay hàng đầu.
- Đối tác cổ phần gồm các quỹ đầu tư hàng đầu và Công ty quản lý tài sản gia đình nằm trong danh sách Forbes



Đạt nhiều giải thưởng

- Top 25 đơn vị tư nhân lớn nhất ở Hoa Kỳ chuyên xây dựng căn hộ gia đình
- Đạt Giải thưởng Nhà phát triển khách sạn của Hyatt và Đối tác chiến lược của năm



Tập trung vào chiến lược

- Tập trung đáp ứng các nhu cầu nhà ở xuất phát từ dân số cao tuổi tại Hoa Kỳ và nhu cầu di cư đến vùng Vành đai Mặt trời (sunbelt)



Đội ngũ quản lý có kinh nghiệm, chu kỳ kinh doanh được kiểm nghiệm thành công

- Hơn 200 năm tích lũy kinh nghiệm phát triển bất động sản
- Hơn 15 tỷ USD giá trị ước tính trong hoạt động giao dịch thương mại, cư trú và khách sạn
- Nhiệm kỳ trung bình của lãnh đạo là hơn 14 năm tại công ty và hơn 25 năm trong lĩnh vực bất động sản



Vui lòng liên lạc với chúng tôi để
đặt lịch gọi thảo luận về các dự án
EB-5 có sẵn và đã được chấp
thuận đơn I-526 & I-924

 Phone: 1-800-288-9138

 E-mail: info@EB5AN.com

 www.EB5AN.com and
www.EB5VisaInvestments.com



5 TEMAS CLAVE – MARCO PARA INVERTIR EN PROYECTOS EB-5

ESPAÑOL

Introducción

- Después de explorar varias opciones y determinar que el Programa EB-5 es el camino adecuado, el inversionista está listo para seleccionar el proyecto de su interés. Escoger el proyecto apropiado es fundamental para obtener una Green Card y preservar el capital invertido.
- Nos complace presentar este marco para invertir en proyectos EB-5.
- Seleccionar y desarrollar la debida diligencia en proyectos inmobiliarios **EB-5 puede ser una tarea demandante. EB5 Affiliate Network y USAdvisors.org** son el aliado perfecto para esta tarea, pues cuentan con años de experiencia evaluando cientos de proyectos. Ellos han resumido el proceso en una lista de 5 temas clave. Cada tema contempla elementos de los dos factores de riesgo más relevantes en cualquier proyecto EB-5: (i) riesgo de inmigración, y (ii) riesgo financiero.



Acerca de EB5 Affiliate Network y resumen del programa EB-5



EB5 Affiliate Network (EB5AN) es un operador de centros regionales autorizado por el USCIS, una firma de consultoría EB-5 y un administrador de fondos de inversión global. EB5AN ayuda a los inversionistas extranjeros a obtener la residencia permanente de los EE. UU. (tarjetas verdes) a través de inversiones en proyectos de desarrollo inmobiliario de los EE. UU. Dentro de los lineamientos del Programa de Inversionistas Inmigrantes EB-5.



U.S. Citizenship and Immigration Services

El Programa de Inversionistas Inmigrantes EB-5 es un programa del gobierno de EE. UU. que fomenta nuevas inversiones en proyectos de creación de empleo. Al realizar una inversión EB-5 elegible que crea al menos 10 nuevos empleos en los EE. UU., el inversionista extranjero y sus familiares inmediatos son elegibles para recibir tarjetas verdes permanentes y trasladarse a los EE. UU.

Prioridades del inversionista EB-5 y beneficios de la tarjeta verde

La prioridad número uno para todos nuestros inversionistas EB-5 es asegurar una tarjeta verde permanente.



Todos los proyectos EB5AN están estructurados de manera conservadora para garantizar la aprobación permanente de la tarjeta verde.

Muchos de nuestros inversionistas EB-5 ven a los Estados Unidos como oportunidad a un futuro mejor para sus familias a través del programa EB-5. Nuestros inversionistas EB-5 generalmente buscan al menos uno de los siguientes beneficios permanentes de la tarjeta verde:



Flexibilidad de empleo

Trabajar o iniciar un negocio en cualquier lugar de los EE. UU. ; cambiar de ubicación tantas veces como quieras



Flexibilidad de residencia

Vivir en cualquier lugar de los EE. UU. ; cambiar de ubicación tantas veces como quieras



Flexibilidad de viaje

Salir e ingresar a los Estados Unidos libremente; no se requiere visa



Estatus de residente permanente

Renovar su tarjeta de residencia cada 10 años indefinidamente



Mayores tasas de admisión en las mejores escuelas

Aumentar las probabilidades de que los hijos ingresen a las mejores universidades y escuelas de posgrado.



Menores costos de matrícula

Pague significativamente menos por la matrícula de los niños para la universidad y la escuela de posgrado



Salvaguardar los fondos de inversión ganados con esfuerzo

Proteja los fondos con una inversión pasiva y un exitoso proceso de inmigración.



Plan de respaldo para la inestabilidad

Asegure un plan de respaldo para un refugio seguro en situaciones de inestabilidad política o volatilidad económica en el hogar



Beneficios del Medicare y seguros médicos

Reciba beneficios de seguro de salud si tiene al menos 65 años y ha mantenido su tarjeta de residencia por al menos 5 años



Cuidado de salud superior

Obtenga acceso a los servicios de atención médica más avanzados tecnológicamente solo disponibles en los EE. UU.



Beneficios financieros del Seguro Social

Recibir beneficios de jubilación en forma de ingresos suplementarios después de contribuir al programa de Seguridad Social



Ciudadanía estadounidense a través de la naturalización

Camino opcional para convertirse en ciudadano estadounidense después de 5 años

EB5AN es un operador nacional de centros regionales EB-5 y administrador de fondos
Más de 1,800 inversionistas de más de 60 países han invertido en los centros regionales de EB5AN

**Operador del Centros Regionales
EB-5 establecido y
experimentado**



2013

establecido



\$4 Billion+

Bienes en desarrollo



14

Centros regionales aprobados
por USCIS que cubren 20
estados



100%

Historial de aprobación de
peticiones adjudicadas del
USCIS



13

Proyectos EB-5 completados o en
curso; Múltiples aprobaciones de
peticiones I-526 y ejemplares I-924

Nuestro equipo ha trabajado en transacciones por más de \$3 billones de dólares, incluyendo compras apalancadas, IPOs, y desarrollos inmobiliarios



Samuel B. Silverman



Michael Schoenfeld



Timothy Y. Shih, Esq.



Managing Partner

- Yale University – B.A. en Economía con énfasis en chino mandarín
- Boston Consulting Group (BCG) – Business and strategy consulting
- Stanford Graduate School of Business – M.B.A.
- Escogido en la lista “30 Under 30” de la revista Forbes, por emprendimiento social

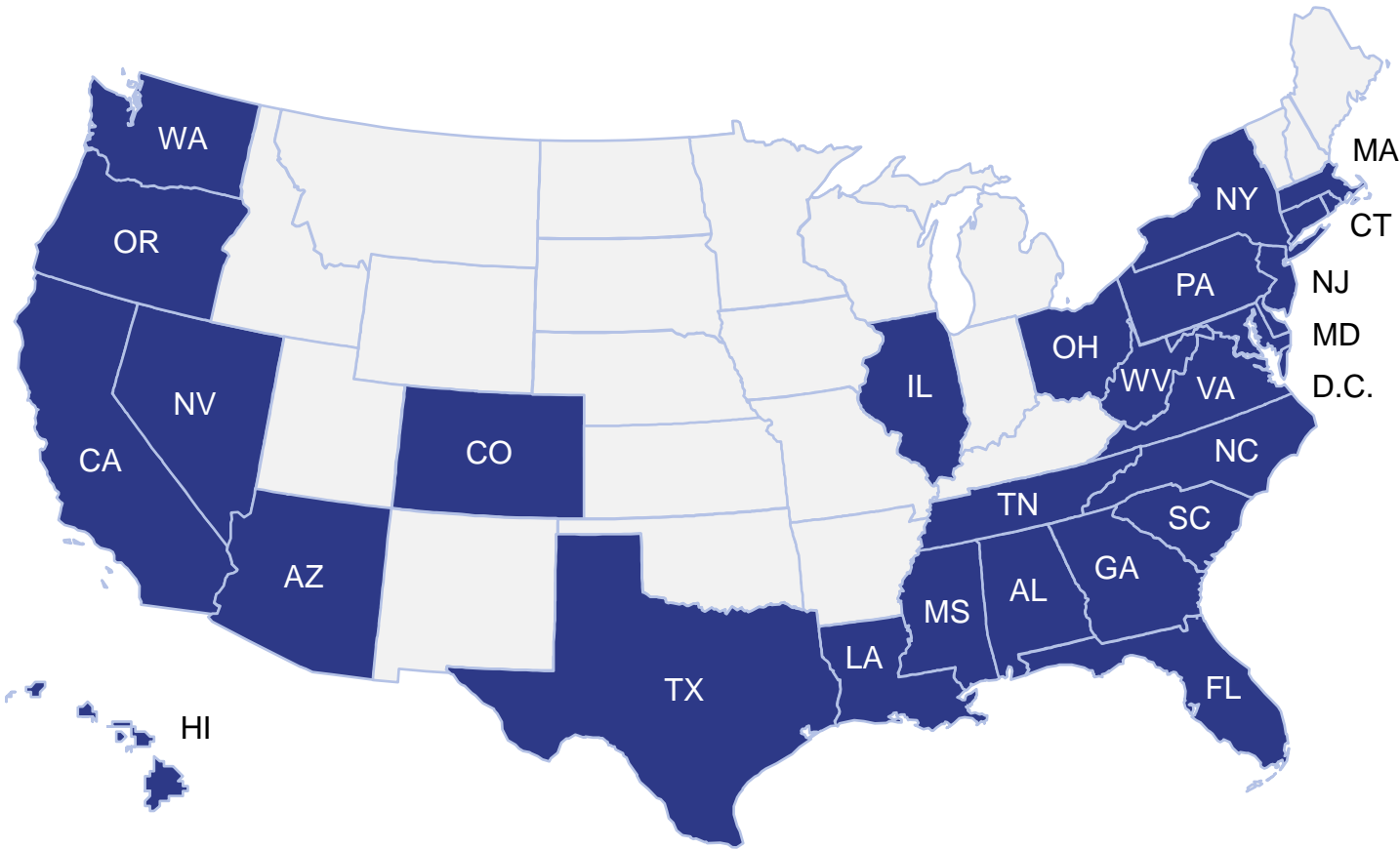
Managing Partner

- University of North Carolina at Chapel Hill – B.A. en Economía; B.S. en Administración
- Boston Consulting Group (BCG) – Business and strategy consulting
- AEA Investors – Fondo de Private Equity líder en middle markets
- Escogido en la lista “30 Under 30” de la revista Forbes, por emprendimiento social

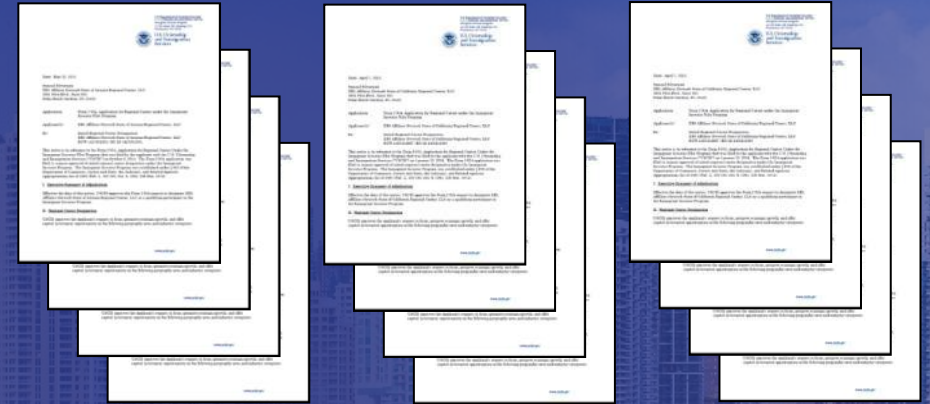
Managing Partner

- Yale University – B.S. en Computer Science
- Duke University School of Law – Juris Doctor
- Cravath, Swaine & Moore – Firma de abogados líder en Estados Unidos
- DMG Entertainment – General Counsel para una de las mayores compañías de entretenimiento en China

EB5 Affiliate Network opera 14 centros regionales con cobertura geográfica de 20 estados y Washington, D.C.



Cartas de aprobación de USCIS De los Centros Regionales



Todos los centros regionales son 100% propiedad de EB5AN y están controlados 100% por EB5AN

Contenido



① “Exemplar approval” I-924 por el USCIS

② Creación de empleos EB-5

③ Estructura de capital adecuada

④ Estrategia de desinversión factible

⑤ Garantías y protecciones

Proyectos EB-5 de alta calidad disponibles para inversión

1 “Exemplar approval” I-924 por el USCIS

Por qué es importante

- Cuando un inversionista diligencia el formato I-526 para emigrar con el programa EB-5, el USCIS debe determinar si el proyecto receptor de la inversión clasifica y genera los empleos requeridos
- Los proyectos inmobiliarios pueden diligenciar el formato I-924 para aplicar a una preaprobación conocida como “exemplar approval”. Sin embargo, la mayoría de proyectos no siguen este camino y prefieren ser evaluados por el USCIS cuando el primer inversionista EB-5 envía la petición I-526
- Esto ocurre porque el “exemplar approval” es costoso y puede tomar más de un año. Los inversionistas en un proyecto sin “exemplar approval” enfrentan un mayor riesgo de inmigración porque es posible que el proyecto no sea aprobado (e.g. análisis económico rechazado, estructuración inadecuada)
- Los proyectos con “exemplar approval” son revisados y aprobados por el USCIS antes que los inversionistas diligencien las peticiones EB-5

Es importante destacar que el “exemplar approval” es diferente de la designación del Centro Regional en el formato I-924. Se aplica a ambos con la forma I-924 pero solamente el “exemplar approval” indica que el proyecto ha pasado por el escrutinio el USCIS

1 “Exemplar approval” I-924 por el USCIS

Beneficios para el inversionista

- Los inversionistas en proyectos con “exemplar approval” saben que, al momento de invertir, el USCIS ya analizó la documentación y determinó que el proyecto cumple con los requisitos del programa. Así mismo, saben que la metodología utilizada para estimar la creación de empleos en el proyecto es adecuada
- El formato I-526 solamente contiene documentación del inversionista y el proyecto
- El USCIS no necesita volver a revisar la documentación del proyecto, lo que significa que el inversionista no enfrenta el riesgo de desaprobación del mismo por parte del USCIS
- Para proyectos con “exemplar approval”, el USCIS solo revisa información individual del inversionista y el origen de sus recursos al momento de adjudicar las peticiones I-526
- El “exemplar approval” generalmente implica un proceso más rápido para peticiones I-526 porque la cantidad de información que analiza el USCIS es sustancialmente menor

Preguntas clave

- **¿El proyecto EB-5 ya recibió “exemplar approval” por parte del USCIS?** El promotor del proyecto debe ser directo y honesto respondiendo “Sí” o “No”. Si el promotor afirma que el proyecto tiene “exemplar approval” el inversionista debe solicitar una copia de la carta oficial del USCIS otorgando esta condición. Cualquier promotor reconocido está en la capacidad de entregar dicha carta

2 Creación de empleos EB-5

¿Por qué es importante?

- Después que el USCIS aprueba un proyecto bajo el programa EB-5 y acepta formatos I-526, el proyecto debe crear por lo menos 10 empleos por cada inversionista EB-5 para otorgar Green Cards permanentes
- La aprobación del formato I-526 otorga al inversionista una Green Card temporal. Para que la categoría temporal se vuelva permanente, el inversionista debe completar la forma I-829 dos años después de la aprobación del I-526
- El formato I-829 debe demostrar que la inversión ha creado efectivamente los 10 empleos requeridos
- Para proyectos inmobiliarios patrocinados por Centros Regionales, el número de empleos creados aceptados por el programa EB-5 se determina a partir de los gastos de construcción y la generación de ingresos. Nunca considera el número de trabajadores W-2
- Los Multiplicadores Económicos Regionales, o “Regional Economic Multipliers”, se asignan por cada \$1 millón de dólares invertido en costos de construcción, o por cada \$1 millón de dólares generado como nuevos ingresos
- Por lo tanto, la estimación de los empleos EB-5 creados y la asignación de inversionistas se determina a partir del presupuesto de construcción y la proyección de ingresos del proyecto
- Si un proyecto inmobiliario se encuentra en etapa temprana de desarrollo y todavía no ha creado todos los empleos requeridos al momento que los inversionistas EB-5 inyectan sus recursos, el inversionista enfrenta un mayor riesgo de inmigración. Esto porque el proyecto puede contar con capital insuficiente, tener retrasos invirtiendo dicho capital, o no alcanzar los ingresos esperados. Cualquiera de los anteriores puede resultar en incapacidad para crear el número de empleos EB-5 requeridos para asegurar Green Cards permanentes

2 Creación de empleos EB-5

Pros para inversionistas

- Proyectos que están bajo construcción y han invertido recursos sustanciales (incluyendo “bridge financing”), han creado un número de empleos importante para posibles inversionistas EB-5
- Estos proyectos ofrecen menos riesgo y aseguran que los empleos EB-5 requeridos serán creados para que los inversionistas reciban Green Card permanentes

Preguntas clave

- **¿Ya inició la construcción del proyecto?** Los inversionistas deben ser cautelosos sobre proyectos que no están en construcción. Muchos desarrolladores que dependen de capital EB-5 solo construyen hasta asegurar a los inversionistas. En estos casos, si el desarrollador no consigue el capital EB-5 necesario, el proyecto puede fracasar
- **¿Ya fueron creados los empleos EB-5 requeridos?** Los proyectos con menor riesgo son aquellos cuya construcción ha avanzado lo suficiente para crear los empleos requeridos por los inversionistas EB-5. Proyectos con estas características eliminan el riesgo de inmigración
- **¿Qué porcentaje de los empleos EB-5 proviene de construcción y no de generación de ingresos?** Son preferibles proyectos con mayor dependencia de gastos de construcción para crear los empleos EB-5 porque tienen más certeza de alcanzar la meta. Depender de proyección de ingresos implica mayor riesgo de inmigración para los inversionistas EB-5 porque se necesita no solo que el gasto iguale al presupuesto sino que los ingresos cumplan las expectativas. Los ingresos proyectados tienen mayor incertidumbre y son vulnerables a factores como cambios en el mercado
- **Si el proyecto está en construcción, ¿cómo saber si existe suficiente capital para completarlo y crear los empleos requeridos?** Los inversionistas deben ser cautelosos de proyectos con retrasos o que han estado en etapa de construcción por mucho tiempo. Los tiempos de construcción varían por activo, tamaño y ubicación

2 Creación de empleos EB-5

Aclaración sobre “bridge financing”

- Dados los largos tiempos de espera del programa EB-5, promotores con experiencia generalmente ofrecen “bridge financing” para proyectos mientras se consiguen los inversionistas
- El acceso a “bridge financing” es una buena señal que el promotor cuenta con los recursos necesarios para fondear el proyecto sin necesidad de capital EB-5
- Esta estrategia beneficia a inversionistas EB-5 porque todos los empleos creados por el “bridge financing” cuentan también para los requisitos del programa
- A través del “bridge financing”, algunos o inclusive todos los empleos EB-5 requeridos son creados inclusive antes que los inversionistas depositen sus recursos
- Si el proyecto también recibe “exemplar approval”, los inversionistas EB-5 pueden asegurar que el proyecto ha alcanzado la creación de empleos necesaria y cumple con todos los requisitos para otorgar Green Cards permanentes, inclusive antes de invertir su capital

3 Estructura de capital adecuada

¿Por qué es importante?

- El capital para un proyecto corresponde a la suma de las diferentes fuentes de financiación. Para proyectos inmobiliarios EB-5 este monto generalmente se divide en (i) préstamo bancario, (ii) inversión EB-5 (con menos seniority que la deuda bancaria, por ejemplo mezzanine o preferred equity), y (iii) recursos propios del desarrollador
- Entender la estructura de capital y cuántos recursos han sido obtenidos efectivamente, ofrece una buena lectura del riesgo financiero del proyecto. Los principales riesgos son:
- **Inexistencia de financiamiento bancario.** Algunos proyectos solamente obtienen una carta de compromiso o simplemente carecen de financiación bancaria. En estos casos, los inversionistas EB-5 se exponen a que el banco no financie el proyecto. Sin deuda bancaria, que representa la mayoría del capital, es muy probable que el proyecto fracase
- **Inexistencia de capital del desarrollador.** Algunos desarrolladores no comprometen recursos propios hasta que se consiga la totalidad de inversionistas EB-5. Esto indica que el desarrollador es consiente de los riesgos del proyecto y solamente invertirá si consigue recursos de terceros como capital EB-5
- **Capital del desarrollador es insuficientes.** Trabajar con desarrolladores que contribuyen con un bajo porcentaje del capital, por ejemplo 5% del monto total, incrementa los riesgos de inmigración y financiero para los inversionistas EB-5. Estos desarrolladores no asumen el riesgo necesario en el proyecto. Recomendamos a inversionistas EB-5 buscar proyectos donde el desarrollador invierta recursos propios que representen al menos 10% del costo total del proyecto

3 Estructura de capital adecuada

Pros para inversionistas

- Invertir en proyectos estructurados adecuadamente, que están fondeados total o parcialmente por desarrolladores reconocidos, mejora la probabilidad para que los inversionistas EB-5 consigan su Green Card permanente. Esto también aumenta la probabilidad que el capital sea devuelto al final del periodo de inversión
- Existen oportunidades de desinversión para proyectos completados; esto no aplica para proyectos en ejecución o estancados

Preguntas clave

- **¿Cómo es la estructura de capital en un proyecto EB-5?** Generalmente se ilustra en montos totales o porcentajes. Por ejemplo, para un proyecto que cuesta \$100 millones, una estructura de capital adecuada contempla 65% de deuda bancaria (\$65 millones), 15% de financiación EB-5 estructurada como mezzanine (\$15 millones), y 20% de recursos propios del desarrollador (\$20 millones). Inversionistas deben evitar proyectos que dependan más del 50% de recursos EB-5, y estructuras sin préstamo bancario
- **¿Qué porción del préstamo bancario ha sido desembolsada?** Las cartas de compromiso de los bancos no son vinculantes. Los inversionistas deben asegurarse que los préstamos bancarios se ejecuten con instituciones reconocidas. Según el tipo de activo, algunos desarrolladores con suficientes recursos propios tienen buenas relaciones con bancos reconocidos y solamente aseguran el crédito a medida que avanza el proyecto
- **¿El desarrollador ha invertido capital propio?** Los inversionistas pueden solicitar una copia de la carta de compromiso de capital del desarrollador, y cualquier otro tipo de evidencia que demuestre que este invertirá recursos propios en el proyecto. Cuando el terreno se compra y la construcción empieza antes de conseguir inversionistas EB-5, se considera una buena señal que el patrimonio del desarrollador ya ha sido invertido
- **¿Es suficiente el aporte del desarrollador?** Aportes menores al 10% del costo total indican que el desarrollador no está suficientemente expuesto al riesgo del proyecto

4 Estrategia de desinversión factible

¿Por qué es importante?

- La estrategia de desinversión ilustra cómo los inversionistas obtendrán retornos en un proyecto. Específicamente, cómo se obtendrán suficientes recursos del proyecto para devolver el capital invertido a los inversionistas EB-5
- Los proyectos inmobiliarios son los preferidos en el programa EB-5 porque contienen activos tangibles que pueden ser dados en garantía y son relativamente simples de monetizar en mercados desarrollados
- Si bien inversiones más especulativas (e.g. venture capital) pueden calificar al programa EB-5, generalmente no son adecuadas por su mayor riesgo financiero
- Inversiones especulativas tienen sentido para aquellos que buscan retornos sustanciales. Esto no aplica para inversionistas EB-5 que solamente quieren asegurar su Green Card y preservar el valor de su inversión en un periodo de tiempo predeterminado

4 Estrategia de desinversión factible

Pros para inversionistas

- Una estrategia de desinversión definida y factible es muy importante para que los inversionistas EB-5 reciban de vuelta su capital. Un desarrollador reconocido con trayectoria comprobada desinvirtiendo y retornando capital, aumenta la probabilidad para que inversionistas EB-5 consigan su propósito satisfactoriamente

Preguntas clave

- **¿Cuál es la estrategia de desinversión para el proyecto EB-5 y sus inversionistas?** Los proyectos inmobiliarios generalmente tienen dos estrategias de desinversión: vender o refinanciar el proyecto una vez se alcanza una operación estable del activo. En el primer caso, los inversionistas deben determinar la probabilidad, horizonte de tiempo, y precio para vender el activo. Para la refinanciación, los inversionistas deben determinar la probabilidad que el proyecto sea operado adecuadamente y genere suficiente valor
- **Si la estrategia de desinversión depende de venta de unidades, ¿cuál es el valor de venta tasado para terceros una vez completado el proyecto?** Promotores reconocidos utilizan valoraciones de terceras partes para este propósito
- **¿Cuál es plan para reinvertir el capital después de la venta de unidades?** Este es un tema importante, especialmente ahora que los tiempos de espera para aprobaciones de visado son sustanciales. Tener un plan definido es crítico para asegurar la Green Card
- **Si la estrategia de salida consiste en refinanciar la operación, ¿cuáles son los ingresos y costos esperados?** Desarrolladores con trayectoria tienen proyecciones financieras y estimaciones proforma que están soportadas por apreciaciones y datos de terceras partes
- **¿Tiene el desarrollador o promotor del proyecto experiencia previa vendiendo o refinanciando proyectos similares? ¿Estos proyectos alcanzaron sus metas financieras?** Desarrolladores reconocidos han ejecutado proyectos similares con supuestos financieros conservadores, que alcanzaron o excedieron las metas establecidas en términos de precio de venta o estrategia de desinversión

5 Garantías y protecciones

¿Por qué es importante?

Proyectos bien estructurados generalmente contemplan ciertas garantías y protecciones para los inversionistas que acotan los riesgos de inmigración y financiero. Las más comunes son:

- **Garantía de devolución I-526.** Asegura que, en caso que la petición I-526 de un inversionista sea denegada, se le devuelva su inversión. Sin esta garantía, una negación implicaría que el capital del inversionista estuviera invertido por un periodo considerable con bajos retornos y sin ningún beneficio migratorio. La garantía debe ser otorgada por una entidad reconocida que cuente con suficientes recursos
- **Garantía de terminación del proyecto.** Asegura que el desarrollador será responsable de fondear cualquier costo del proyecto que exceda el presupuesto. Los desarrolladores que obtienen préstamos bancarios siempre deben ofrecer esta garantía. Sin esta, cualquier sobrecosto resultaría en retrasos
- **Términos de repago.** Aseguran la devolución de la inversión en un periodo de tiempo predeterminado. Los proyectos generalmente tienen créditos con horizontes de tiempo específicos, que en algunos casos permiten extensiones considerables, inclusive indefinidas. También deben tener opciones de conversión a participación accionaria. El promotor del proyecto debe poder conservar el capital EB-5 inclusive después que los inversionistas reciban su Green Card permanente. Proyectos bien estructurados generalmente requieren repagos dentro de un periodo establecido después que el inversionista ha recibido su Green Card permanente, o inclusive después de diligenciar el formato I-829

5 Garantías y protecciones

Pros para inversionistas

- Las garantías y protecciones existen para beneficiar al inversionista EB-5. La ausencia de estas puede significar mayores riesgos de inmigración o financiero

Preguntas clave

- **¿El proyecto devuelve la totalidad de recursos a inversionistas EB-5 si la petición I-526 es denegada?** Proyectos confiables tienen un camino claramente definido para devolver lo invertido en caso que la petición I-526 sea denegada
- **¿Existe garantía de terminación del proyecto?** Esta garantía reduce el riesgo financiero y de creación de empleos porque un proyecto terminado tiene más valor que uno completado parcialmente. Todos los empleos de construcción se crean si el proyecto completa la fase constructiva
- **¿Cuáles son los términos de repago?** Proyectos confiables tienen un horizonte de inversión claramente definido, con restricciones para el desarrollador en caso que quiera extender o demorar el pago a los inversionistas EB-5
- **¿Cuál es el periodo de pago del préstamo?** Debe ser definido claramente y satisfacer los requerimientos del USCIS para considerar la inversión EB-5 “at risk”
- **¿Existe alguna opción para convertir el préstamo en participación accionaria en el proyecto sin el consentimiento de los inversionistas EB-5?** Algunos proyectos tienen este tipo de opción, que puede ser engañosa para los inversionistas. Estos deben ser cuidadosos y confirmar la presencia de opciones de conversión antes de invertir
- **¿Qué otras garantías ofrece el proyecto?** Proyectos confiables ofrecen múltiples garantías y protecciones para reducir el riesgo de los inversionistas

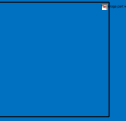
5 Garantías y protecciones

Aclaración sobre garantías de repago del capital



- Algunos proyectos pueden garantizar el repago del capital colocado por inversionistas EB-5
- Estas garantías pueden resultar en mayor escrutinio por parte del USCIS e inclusive rechazos, porque entran en conflicto con el requisito “at risk” que el capital invertido debe cumplir en el programa EB-5
- Los inversionistas EB-5 deben analizar cuidadosamente la redacción de estas garantías y la posibilidad de ser aceptadas por el USCIS
- Generalmente, no recomendamos proyectos de inversión con garantías de repago

Aclaración sobre repago del capital con un bien inmueble



- Algunos proyectos pueden repagar al inversionista con casas o unidades en un condominio. Nuevamente, el USCIS generalmente desaprueba estas garantías porque afectan la categoría “at risk” del capital invertido
- Es probable que este tipo de proyectos hayan sido aprobados en el pasado por falta de escrutinio del USCIS, pero ahora esta entidad es mucho más cuidadosa y estricta
- Así mismo, en muchos casos, el valor real de una casa o unidad en un condominio puede ser sustancialmente menor al monto colocado por el inversionista EB-5. El inversionista estaría arriesgando su Green Card por un activo que vale menos que la inversión inicial
- No recomendamos invertir en proyectos que prometen bienes inmuebles como repago de la inversión EB-5



KOLTER

Proyectos EB-5 de alta calidad disponibles para inversión



Hyatt Fort Lauderdale: proyecto de condominio y hotel

Califica como una TEA de alto desempleo bajo las reglas actuales– inversión de \$ 900K – retorno 2.0% para el inversionista.

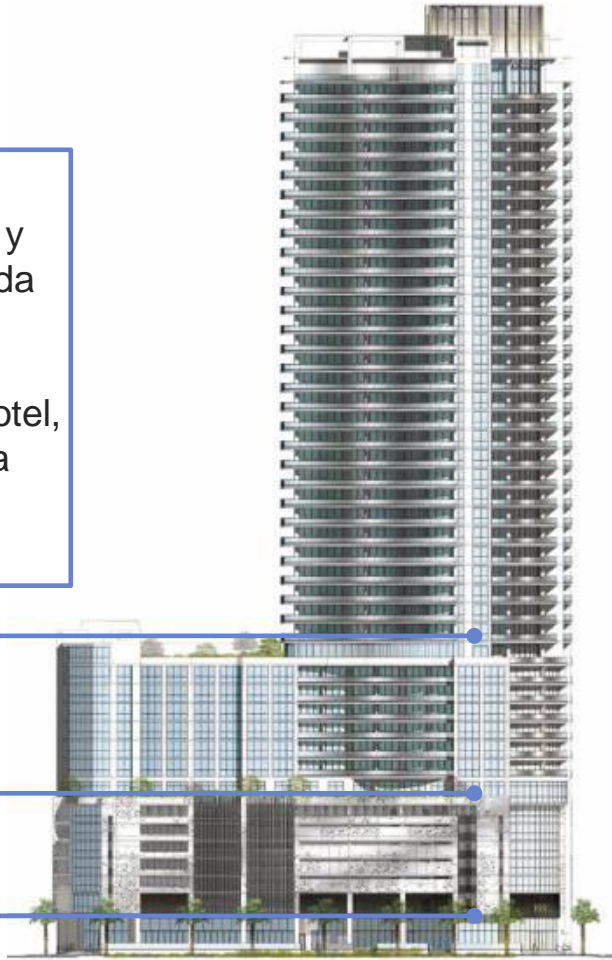
113 residencias (niveles 16–46)

Amenidades residenciales privadas y plaza de piscina elevada (nivel 16)

238 habitaciones de hotel, gimnasio, espacio para reuniones y piscina elevada (niveles 8-15)

Garaje (niveles 2–7)

Gran vestíbulo, hotel, bar, restaurante y local comercial (nivel 1)



Condominios de lujo y hotel Hyatt

Para el, inversionista EB-5, un retorno preferido del **2.0%**

Fase II EB-5
\$18.9M, 8%
del costo total

Costo total del proyecto
\$226M

Garantía de reembolso del préstamo EB-5

Garantía de reembolso por negación del I-526

Garantía de reembolso de honorarios de abogados y USCIS

23.8 empleos ya creado para cada inversionista EB-5

Construcción vertical completada

Préstamo senior firmado y financiado
CIBC Bank

Hyatt Fort Lauderdale Fase II

Actualización de
construcción

La construcción interior
y exterior está
sustancialmente
completa.

El hotel Hyatt Centric
está oficialmente
abierto.



Saltaire St. Petersburg: condominios de lujo y locales comerciales

Califica como una TEA de alto desempleo bajo las reglas actuales— inversión de \$ 900K – retorno 6.0% para el inversionista.

192 residencias (niveles 6–35)

Unidad de penthouse
(niveles 34–35)

Unidades estándar
(niveles 6–33)

Servicios y
unidades de plaza
(nivel 7)

Garaje de
Estacionamiento
(niveles 2–6)

Local comercial y
lobby
(nivel 1)



Condominios de lujo y locales comerciales

Para el,
inversionista EB-5,
un retorno
preferido del
6.0%

Fase I EB-5
\$10.1M, 4%
del costo total

Costo total del
proyecto
\$227.4M

**Ubicación
céntrica
frente al mar**

**Garantía de
reembolso
por negación
del I-526**

**Ejemplar I-924
del Proyecto
Aprobado por
USCIS**

Creación total de
empleo
32.8
empleos por
inversionista

Préstamo senior
ejecutado con
**Wells Fargo
Bank**

**La
construcción
ya está en
marcha.**

¿Por qué los inversionistas EB-5 eligen siempre EB5AN?

Nuestras estrategias reducen los riesgos de inmigración y financiero para los inversionistas EB-5

1

Garantía de reembolso por negación del I-526

Su petición I-526 será aprobada o se le reembolsará el 100% de su inversión.

2

Proyectos totalmente comprometidos

Todos los proyectos EB-5 de Kolter tienen o se espera que obtengan financiamiento bancario de terceros

3

Creación de empleos garantizada por la construcción

La creación de empleo solo a partir de la actividad de construcción (modelo RIMS II) cumple con el 100% del requisito EB-5

¿Por qué los inversionistas EB-5 eligen siempre EB5AN? (cont.)

Nuestras estrategias reducen los riesgos de inmigración y financiero para los inversionistas EB-5

4

Convincente retorno financiero

Los proyectos EB5AN / Kolter brindan a los inversionistas EB-5 retornos preferenciales competitivos.

5

Informes financieros transparentes

Todos nuestros inversionistas EB-5 reciben informes financieros trimestrales que proporcionan la máxima transparencia sobre el estado de la inversión.

6

El mejor equipo de desarrollo en su clase

Nos asociamos solo con desarrolladores privados institucionales y bancos con sólidos balances y amplia experiencia en proyectos EB-5.

The Kolter Group: una empresa de desarrollo inmobiliario con más de 50 proyectos activos y más de 500 empleados en 4 unidades de negocios

KOLTER

Desarrollo de condominios residenciales de gran altura y relleno urbano



Desarrollo e inversión hotelera

Desarrollo comunitario planificado y construcción de viviendas



Desarrollo de lotes y banca de lotes para constructores terceros.

The Kolter Group: un desarrollador financieramente sólido con un galardonado equipo de administración experimentado y estratégico



Reputacional y financieramente sólido

- No ha incumplido con ningún solo préstamo bancario, dando acceso a proveedores de deuda de primer nivel
- Los socios de capital incluyen los principales fondos de inversión y las oficinas familiares que figuran en Forbes



Galardonado

- Uno de los 25 mayores constructores privados de casas en los EE. UU.
- Premio al Desarrollador de Hoteles de Hyatt y premio al Socio Estratégico del Año



Enfocado en las estrategias

- Enfocado en satisfacer las necesidades de vivienda creadas por el envejecimiento de la población de los EE. UU. y la migración al Cinturón del Sol



Experto y cohesivo equipo de gestión experimentado en el ciclo económico

- Más de 200 años de experiencia acumulada en bienes raíces
- Más de \$ 15 mil millones de valor esperado de transacciones residenciales, comerciales y de hospitalidad
- El mandato promedio de liderazgo es de más de 14 años en la empresa y más de 25 años en bienes raíces.



Comuníquese con nosotros para programar una llamada para analizar los proyectos EB-5 aprobados y disponibles.

 **Teléfono: 1-800-288-9138**

 **Correo electrónico: info@EB5AN.com**

 **www.EB5AN.com and**

www.EB5VisaInvestments.com



5가지 중요사항 – EB-5 프로젝트 투자 프레임워크

영어

소개

- 모든 옵션을 조사하고 EB-5 프로그램이 앞으로의 올바른 길이라고 결정한 후, 투자자는 EB-5 프로젝트를 선택할 준비가 되었습니다. 투자자의 자본을 보호하면서 영주권을 얻기 위해서는 올바른 프로젝트를 선택하는 것이 중요합니다.
- EB-5를 고려하는 투자자를 위해 EB-5 프로젝트 투자 프레임워크를 공유하게 되어 기쁩니다.
- EB-5 부동산 사업에 대한 선택과 실사는 어려운 과제일 수 있습니다. EB-5 제휴 네트워크와 USAdvisors.org은 수년간의 프로젝트 검토 경험을 바탕으로 이 복잡 프로세스를 EB-5 프로젝트를 검토하는 사람에게 가장 중요한 5가지 사항 중 하나로 요약했습니다. 이러한 각 고려사항은 모든 EB-5 프로젝트의 두 가지 핵심 위험 영역, 즉 (i) 이민 위험과 (ii) 금융 위험과 관련된 핵심 문제를 식별하고 설명해 드리겠습니다.



EB5 제휴 네트워크 및 EB-5 프로그램 개요



EB5 제휴 네트워크 (EB5AN)는 USCIS가 인가한 지역 센터 운영자이자 EB-5 컨설팅 회사, 글로벌 투자 펀드 매니저입니다. EB5AN은 외국인 투자자가 EB-5 이민 투자 프로그램의 가이드라인 내에서 미국 부동산 개발 프로젝트에 대한 투자를 통해 미국 영주권 (그린카드)을 획득할 수 있도록 도와줍니다.



U.S. Citizenship and Immigration Services

EB-5 이민 투자자 프로그램은 일자리 창출 프로젝트에 새로운 투자를 장려하는 미국 정부 프로그램입니다. 적어도 10개의 새로운 미국 일자리를 창출하는 자격 요건을 갖춘 EB-5 투자를 함으로써, 외국인 투자자와 그 직계 가족은 영구적인 영주권을 받아 미국으로 이주할 수 있습니다.

EB-5 투자 우선 순위 및 영주권 혜택

EB-5 투자자들의 최우선 과제는 영주권을 확보하는 것입니다.



모든 EB5AN 프로젝트는 영구 영주권 승인을 보장하기 위해 보수적으로 구조화되어 있습니다.

많은 EB-5 투자자들은 미국이 EB-5 프로그램을 통해 가족을 위한 더 나은 미래를 위한 관문으로 보고 있습니다. 당사의 EB-5 투자자들은 일반적으로 다음 영구 영주권 혜택 중 하나 이상을 목표로 합니다.



고용의 유연성

미국 어디에서나 근무할 수 있고, 원하는 만큼 이사할 수 있습니다.



주거의 유연성

미국 어디에서나 살 수 있으며, 원하는 만큼 옮겨다닐 수 있습니다.



이동의 유연성

비자를 받을 필요 없이 언제든지 미국을 떠났다가 돌아올 수 있습니다.



영구 영주 상태

10년마다 무기한으로 영주권을 갱신하세요.



유명 대학의 높은 입학 가능성

상위권 대학·대학원에 자녀가 입학할 확률이 높아진다.



낮은 학비

대학 및 대학원 자녀 등록금 대폭 절감



투자 자금의 보호

소극적인 투자와 성공적인 이민 절차를 통해 자금을 보호합니다.



불안정성에 대한 대안 조치

고국의 정치적 불안이나 경제적 변동성이 있는 상황에서 안전한 피난처를 위한 대안을 확보합니다.



메디케어 보험 혜택

만 65세 이상, 영주권을 5년 이상 소지한 경우 건강보험 혜택을 받을 수 있습니다.



뛰어난 헬스 케어

미국에서만 제공되는 최첨단 의료 서비스를 누릴 수 있습니다.



사회 보장 재정 지원

사회보장 프로그램에 기여한 후 추가 소득 형태로 퇴직급여 수령



귀화를 통한 미국 시민권 획득

5년 후에 원할 경우 미국 시민권자 신청 가능

전국적으로 서비스를 제공하는 EB-5 지역 센터 운영자이자 펀드매니저인 EB5AN

60개 이상의 국가 출신의 1,800명 이상의 투자자가 EB5AN 지역 센터에 투자했습니다.

경험이 풍부한 EB-5 지역 센터 운영자



2013

설립 연도



\$40억+

개발 중인 자산 규모



14

20개가 넘는 주에 USCIS가
승인한 지역 센터 보유



100%

USCIS 주관 프로젝트
승인 내역



13

완료되었거나 진행 중인 EB-5
프로젝트의 개수, 여러 I-526 및 I-
924의 예시 승인

30억 달러 이상의 영향력 있는 구매, IPO 및 상업용 부동산 개발에 참여하는 경영진



사무엘 B. 실버만



마이클 슈웬펠드



티모시 Y. 시 변호사



경영 파트너

- 예일 대학교 – B.A. 경제학 및 중국어 전공
- 보스턴 컨설팅 그룹(BCG)– 비즈니스 및 전략 컨설팅
- 스탠포드 경영대학원 – 경영학 석사
- 포브스지 30 사회 기업가 부문 수상자

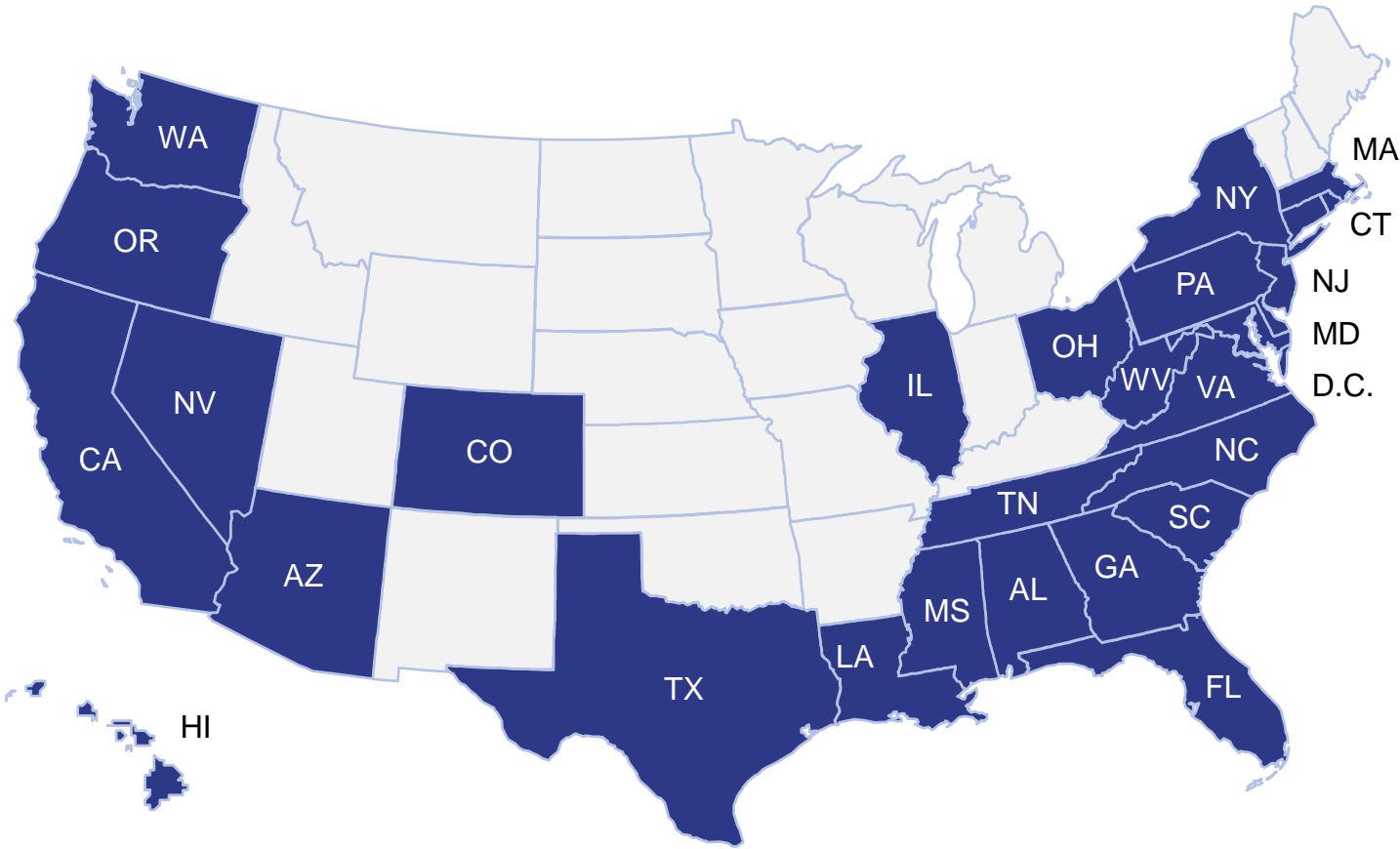
경영 파트너

- 노스캐롤라이나 대학교 채플힐 캠퍼스 – 경제학 학사, 경영학 학사
- BCG(Boston Consulting Group) – 비즈니스 및 전략 컨설팅
- AEA 투자자 – 업계 최고의 사모펀드
- 포브스지 30 사회 기업가 부문 수상자

경영 파트너

- 예일 대학교 – 컴퓨터 과학 학사
- 듀크 대학교 법학대학원 - 주리스 의사
- 크래배스 & 무어 – 포춘 500과 함께 일하는 미국 프리미어 법률 회사
- DMG 엔터테인먼트 – 중국에서 가장 규모가 큰 엔터테인먼트 회사 중 한 곳의 법률 고문

EB5 제휴 네트워크는 아래에서 보드시피 20개 이상의 주와 워싱턴 D.C.까지 커버하는 14개의 지역 센터를 운영하고 있습니다.



USCIS 지역 센터 승인 서한



모든 지역 센터는 EB5AN이 100% 통제권 및 소유권을 갖습니다.



① USCIS I-924 전형 승인

② 충분한 EB-5 일자리 창출

③ 적절한 구조화된 자본 스택

④ 기능성 출구 전략

⑤ 보장 및 보호

EB-5 프로젝트 고급 투자 기회

1 USCIS I-924 전형 승인

왜 중요한가

- 투자자가 EB-5 프로그램에 따라 이민을 신청할 때, USCIS는 투자를 받는 프로젝트가 EB-5에 적합하고 필요한 수의 일자리를 창출할 것으로 기대되는지 여부를 결정해야 합니다.
- 프로젝트는 양식 I-924를 작성하여 예시 승인으로 알려진 "사전 승인"을 신청할 수 있습니다. 그러나 대부분의 프로젝트는 승인만을 원하지 않습니다. 대신에 프로젝트에 참여하는 첫 번째 EB-5 투자자가 I-526 청원을 제출할 때 USCIS가 프로젝트를 처음 검토하는 경우가 많습니다.
- 대부분의 프로젝트는 승인을 얻는 것이 비용이 많이 들고 1년 이상이 걸릴 수 있기 때문에 이 접근법을 선택합니다. 대표적인 사례가 없는 사업의 투자자들은 이 사업이 EB-5 프로그램에 대해 승인되지 않을 수 있기 때문에 더 큰 이민 위험에 직면합니다. 모범적인 승인을 받은 프로젝트는 USCIS가 검토 및 승인한 후 투자자가 EB-5 청원을 제출합니다
- I-924 사례 승인과 I-924 지역 센터 지정은 동일하지 않지만, 양식 I-924에 적용되지만, 사례 승인만이 프로젝트 자체가 USCIS 조사를 통과했다는 것을 의미합니다.

I-924 사례 승인과 I-924 지역 센터 지정은 동일하지 않고 양식 I-924에 적용되지만, 사례 승인만이 프로젝트 자체가 USCIS 조사를 통과했다는 것을 의미합니다.

1 USCIS I-924 전형 승인

투자 혜택

- 투자 사례의 승인을 받은 프로젝트를 선택한 투자자들은 투자 당시 USCIS가 이미 프로젝트 문서를 검토하고 EB-5 프로그램을 준수하며 일자리 창출 계산에 사용되는 경제적 방법론을 일관되게 준수한다고 판단했다는 사실을 알고 있습니다.
- I-526 청원에는 프로젝트 문서와 투자자 설명서라는 두 가지 유형의 문서만 포함됩니다.
- USCIS는 프로젝트 문서를 재검토할 필요가 없으며, 이는 투자자들이 USCIS가 프로젝트를 승인하지 않을 위험을 부담하지 않는다는 것을 의미합니다.
- 모범적인 승인이 있는 프로젝트의 경우, USCIS는 개별 투자 정보 및 개인 투자 정보만 검토합니다.
- 모범적인 승인이 있는 프로젝트의 경우, USCIS는 개별 투자 정보 및 개인 투자 정보만 검토합니다.

중요 질문

- **EB-5 프로젝트가 전형 승인을 받았습니까?** 프로젝트 후원자는 직접적이고 정직해야 하며 "예" 또는 "아니오"라고 대답해야 합니다. 후원자가 프로젝트가 대표적인 승인을 받았다고 주장할 경우, 공식 USCIS 사례 승인 서신의 사본을 요청하십시오. 평판이 좋은 프로젝트 후원자는 누구나 편지를 제공할 수 있으며 그렇게 하는 것을 자랑스럽게 여길 것입니다.

2 충분한 EB-5 일자리 창출

왜 중요한가

- USCIS가 EB-5 프로그램에 따라 프로젝트를 승인하고 투자자 I-526의 청원을 수용한 후, 이 프로젝트는 각 투자자가 영구 카드를 받을 수 있도록 EB-5 투자자에게 최소 10개의 일자리를 창출해야 합니다.
- I-526의 임시 영주권을 투자자에게 부여하지만, 임시 거주가 영구화하려면, 투자자는 I-526 승인 후 2년 후에 양식 I-829를 제출해야 합니다.
- I-829 청원은 투자자의 투자가 EB-5 프로그램에서 요구하는 대로 10개의 일자리를 창출했음을 입증해야 합니다.
- 지역 센터가 후원하는 부동산 프로젝트의 경우, EB-5의 적격 일자리는 개별 W-2 직원의 수가 아니라 건설 지출과 수익 창출에 기초합니다.
- 지역 경제 다단계들은 건설 비용에 지출되는 투자 자본의 1백만 달러 또는 새로운 수익 창출의 1백만 달러에 배정됩니다.
- 따라서 프로젝트에 의해 창출되고 EB-5 투자자에게 배정된 EB-5의 예상 일자리는 프로젝트의 건설 예산과 예상 수익을 사용하여 계산됩니다.
- 부동산 프로젝트가 개발 초기 단계에 있고 EB-5 투자자가 투자할 때 필요한 EB-5 일자리를 모두 창출하지 못한 경우, 투자자는 충분한 자본이 부족할 수 있기 때문에 더 큰 이민 위험에 직면합니다. 모든 EB-5 투자자들이 영구 영주권을 받도록 하는 데 필요한 EB-5 일자리 수를 창출하지 못하게 됩니다.

2 충분한 EB-5 일자리 창출

투자 혜택



- 건설 중이고 상당한 자본(다리 자금 조달 사용 포함)을 지출한 프로젝트는 이미 잠재적인 EB-5 투자자를 위한 일자리를 만들었습니다.
- 이러한 프로젝트는 고급 프로젝트 완료의 보안을 제공하며 EB-5 투자자들이 영구 영주권을 받는 데 필요한 수의 작업이 생성되도록 보장합니다.

질문



- **프로젝트가 공사를 시작했습니까?** 투자자들은 아직 건설되지 않은 사업에 대해 신중해야 합니다. 많은 개발자들은 EB-5 자본에 의존하고 있으며, 이러한 투자를 확보하기 전에 기반을 다지지 않을 것입니다. 이러한 경우, 프로젝트가 EB-5 자본금을 올리지 못하면 프로젝트는 실패하게 됩니다.
- **프로젝트에 참여한 모든 EB-5 투자자들에게 충분한 일자리가 창출되었습니까?** 가장 안전한 프로젝트는 건설에 착수했을 뿐만 아니라 모든 EB-5 투자자들에게 필요한 일자리를 창출하기에 충분할 것입니다. 그러한 계획들은 이민의 위험을 효과적으로 제거했습니다.
- **EB-5에 필요한 일자리는 수익 창출이 아닌 건설에서만 이루어집니까?** 프로젝트가 EB-5 일자리 창출을 위한 건설 지출에만 더 의존할수록, 충분한 수의 EB-5 일자리가 창출될 것이라는 확신은 더 커집니다. EB-5 일자리 창출이 미래 수익에 따라 결정된다면, EB-5 투자자들에게는 그 프로젝트의 건설 지출이 예산과 일치해야 할 뿐만 아니라, 프로젝트의 수익도 기대에 부응해야 하기 때문에 이민 위험이 더 높습니다. 수익은 향후 몇 년 동안 예상되며 시장 또는 기타 요소의 변화를 적절하게 설명하지 못할 수 있습니다.
- **프로젝트가 이미 진행 중인 경우 프로젝트를 완료하고 총 예상 작업 수를 생성할 수 있는 충분한 자본이 확보되어 있습니까?** 투자자들은 지연되거나 오랜 기간 동안 "건설중"된 사업을 경계해야 합니다. 적절한 시공 일정은 자산 유형, 크기 및 위치에 따라 달라집니다.

2 충분한 EB-5 일자리 창출

교량 용자 관련 참고

- EB-5 프로세스와 관련된 긴 대기 시간 때문에 평판이 좋고 경험이 많은 프로젝트 후원자들은 종종 EB-5 자본 조달과 함께 프로젝트에 브릿지 파이낸싱을 사용합니다.
- 브릿지 금융에 대한 접근은 프로젝트 후원자가 EB-5 자본의 전부 또는 일부를 조달하지 않고 프로젝트에 자금을 조달할 수 있는 재정적 수단을 가지고 있다는 것을 보여주는 긍정적인 지표입니다.
- 이 접근법은 브릿지 금융으로 창출된 모든 일자리가 EB-5의 일자리 요건에 포함되기 때문에 EB-5 투자자들에게 이익이 됩니다.
- 브릿지 금융을 통해 EB-5 투자자들이 투자하기 전에 필요한 일자리의 일부 또는 전부를 창출할 수 있습니다.
- 이러한 경우, EB-5 투자자들은 이 프로젝트가 이미 모든 일자리를 창출하고 투자를 하기 전에 영구 영주권에 대한 모든 요구사항을 충족시켰다고 확신할 수 있습니다.

3 적절한 구조화된 자본 스택

중요한 이유

- 프로젝트의 자본 스택은 자금 조달의 결합된 소스입니다. EB-5 부동산 프로젝트의 경우, 자본 스택은 보통 은행의 선순위 대출, EB-5 프로젝트 파이낸싱, 보통 메자닌 부채 또는 우선 자본으로 두 번째 위치에 있으며 개발자의 지분 자금 조달로 구분됩니다.
- 자본 스택의 구조화 방식과 얼마나 많은 자금이 이미 투입되었는지 이해하면 프로젝트의 재무적 위험에 대한 통찰력을 얻을 수 있습니다. 주요 위험은 다음과 같습니다.
- **은행 자금 조달이 이루어지지 않았습니다.** 특정 프로젝트는 약속서만 확보했거나 다른 이유로 은행 금융이 부족할 수 있습니다. 그러한 경우, EB-5 투자자들은 은행이 그 프로젝트에 자금을 조달하지 않을 위험을 안고 있습니다. 이 거래에서 수도의 대부분인 은행 금융이 없다면 이 프로젝트는 실패할 것입니다.
- **개발자 지분이 없습니다.** 일부 프로젝트 개발자는 EB-5 자본이 완전히 조달되고 이행될 때까지 자본에 투자하지 않을 수 있습니다. 이는 개발자가 사업 위험을 경계하고 다른 사람의 자금에만 위험을 무릅쓰거나, EB-5 자본 없이 사업을 완료할 수 없음을 나타낼 수 있습니다.
- **개발자 지분 금액이 너무 작습니다.** 총 비용의 5%와 같이 프로젝트에 적은 양의 자본만 제공하는 프로젝트 개발자와 협력하면 EB-5 투자자에게 이민 위험과 재정적 위험을 모두 증가시킬 수 있습니다. 그러한 개발자들은 프로젝트의 전반적인 위험을 완화하고 줄이기 위한 충분한 위험을 감수하지 않았습니다. 최소 10%의 약속된 개발자 지분을 가진 프로젝트를 찾는 것이 좋습니다.

3 적절한 구조화된 자본 스택

투자 혜택



- 평판이 좋고 자본이 풍부한 개발자가 부분적으로 또는 완전히 자금을 조달하는 적절하게 구성된 프로젝트에 투자하면 투자자가 영구 영주권을 받을 가능성이 높아집니다. 그것은 또한 투자자 자본이 대출 또는 투자 기간 말에 최종적으로 상환될 가능성을 증가시킵니다.
- 종료 기회는 완료된 프로젝트에 제공되지만, 불완전하거나 중단된 프로젝트는 EB-5 투자자들에게 유리한 출구를 제공하지 않습니다.

질문



- **EB-5 프로젝트의 자본 스택은 무엇입니까?** 자본 스택은 일반적으로 백분율과 하드 숫자에 모두 반영됩니다. 예를 들어, 1억 달러가 드는 프로젝트의 경우, 일반적인 자본 스택은 65% 선순위 금융(6,500만 달러), 15% EB-5 메자닌 금융(1500만 달러), 20% 개발자 자본(억 2000만 달러)을 가질 수 있습니다. 일반적으로 EB-5 투자자들은 자본 스택에서 50% 이상의 EB-5 금융이 있는 프로젝트와 타사 은행 금융을 이용하지 않는 프로젝트를 강력하게 피해야 합니다.
- **선순위대출을 확보하였는가?** 헌신적인 편지와 의도한 편지는 구속력이 없다는 것을 명심하세요. 투자자들은 고위 대출 계약이 평판이 좋은 금융기관과 함께 이루어졌는지 확인해야 합니다. 자산 등급에 따라, 일부 개발자들은 대출자와 강한 관계를 가질 수 있으며 충분한 대차대조표가 있을 경우에만 이 과정에서 차관을 확보할 수 있습니다.
- **개발자 지분이 이행되었습니까?** 투자자들은 개발자에게 지분 약속서 사본과 개발자가 프로젝트에 지정된 지분을 약속했다는 기타 증거를 요청해야 합니다. EB-5에 투자하기 전에 토지를 매입하고 건설을 시작한 경우, 이는 강력한 신호지분입니다.
- **개발자 지분이 너무 적습니까?** 일반적으로 10% 미만의 개발자의 자본 금액은 개발자가 사업 위험을 완화하기에 충분한 위험을 부담하지 않았음을 나타냅니다.

4 기능성 출구 전략

중요한 이유

- 프로젝트의 출구 전략은 궁극적으로 어떻게 모든 EB-5 투자 자본을 상환할 수 있는 충분한 돈을 벌 것인가 하는 것입니다.
- 많은 EB-5 프로젝트는 부동산 사업이 담보물로서 단단한 자산을 가지고 있고 유명하고 성숙한 시장에서 상대적으로 이해하기 쉬운 출구 전략을 가지고 있기 때문에 부동산 프로젝트로 구조화됩니다.
- 신흥 투자, 벤처 캐피털 및 투기 투자는 EB-5 프로그램에 적합할 수 있지만, 일반적으로 그러한 투자와 관련된 더 큰 재정 위험 때문에 적합하지 않습니다.
- 투기성 투자에 대한 도박은 높은 수익을 추구하는 사람들에게 이치에 맞지만, 그러한 투자는 그들이 영주권을 얻고 정해진 기간 내에 그들의 자본 수익을 보호하기를 원하는 EB-5 투자자들에게 이치에 맞지 않습니다.

4 기능성 출구 전략

투자 수익

- 명확하게 정의되고 실현 가능한 출구전략은 EB-5 투자자 자본의 수익에 중요합니다. 신용이 있는 개발자는 상환과 퇴출의 기록을 가지고 있으며, EB-5 투자자의 투자 자본이 최종적으로 반환될 가능성을 높입니다.

질문

- **EB-5 프로젝트와 EB-5 투자자 출구 전략은 무엇입니까?** 부동산 사업은 일반적으로 사업의 두 가지 주요 출구전략을 이용합니다. 첫 번째 경우, 투자자들은 완성된 프로젝트의 매각 가능성, 시기, 가격을 결정해야 합니다. 채용자를 위해 투자자들은 그 사업이 잘 운영되고 충분한 가치가 창출될 가능성을 결정할 필요가 있습니다.
- **단위 판매에서 출구 전략이 사용되는 경우, 완료 시 프로젝트의 제3자 평가 판매 가치는 얼마입니까?** 명성 있는 프로젝트 후원자는 완료 후 판매를 위한 프로젝트에 대한 제3자 평가를 획득합니다.
- **또한 단위 판매 후 자본을 재배치하는 계획은 무엇입니까?** 특히 현재로서는 취업이 중요한 주제인 만큼 비자 거부로 인해 대기 시간이 길기 때문에 확실한 계획이 있어야 영주권 안전을 보장할 수 있습니다.
- **사업장의 채용자를 통한 출구 전략이 있다면 예상 매출과 비용은 얼마나 됩니까?** 명성 있는 프로젝트 개발자는 제3자의 평가 및 데이터로 뒷받침되는 예상 수익 및 비용에 대한 재무적 예측 및 견적서를 가지고 있습니다.
- **개발자 또는 프로젝트 후원자는 과거에 유사한 프로젝트를 판매하거나 채용자했으며, 이러한 과거 프로젝트가 예상 재무 목표를 충족했습니까?** 명성 있는 프로젝트 개발자들은 판매 가격이나 출구 전략 가정 측면에서 충족되거나 초과된 보수적인 재무적 가정으로 과거에 유사한 프로젝트에서 성공적으로 수행했습니다.

5 보장 및 보호

왜 중요한가

구조화된 사업들은 전형적으로 이민과 금융 위험을 제한하는 투자자들을 위한 확실한 보증과 보호를 특징으로 합니다. 다음은 몇 가지 일반적인 보증 및 보호입니다.

- 구조화된 사업들은 전형적으로 이민과 금융 위험을 제한하는 투자자들을 위한 확실한 보증과 보호를 특징으로 합니다. 다음은 몇 가지 일반적인 보증 및 보호입니다.
- **완료 보장** 은 개발자가 예산보다 더 많은 프로젝트 비용을 조달할 수 있도록 보장합니다. 은행 금융을 확보하는 개발자들은 항상 이런 유형의 보증을 받아야 합니다. 그것이 없다면, 예산을 초과한 어떤 비용도 프로젝트가 지연되거나 불완전하게 될 수 있습니다.
- **상환 조건** 은 정해진 기간 내에 상환을 보장합니다. 프로젝트는 일반적으로 대출 조건을 갖지만 장기 또는 무기한으로 연장할 수 있습니다. 그들은 또한 지분전환 선택권을 가질 수 있습니다. 이러한 경우, 프로젝트 스폰서는 투자자들이 영구 영주권을 받은 후에도 EB-5의 자금을 투자할 수 있을 것입니다. 잘 조직된 사업들은 보통 일단 EB-5 투자자가 영구 영주권을 받거나 심지어 각 투자자가 I-829 청원을 제출하면 일단 일정 기간 내에 상환을 요구합니다.

5 보장 및 보호

투자 이익

- 보증과 보호는 모두 투자자의 이익을 위한 것입니다. 그들의 부재는 우려를 불러일으키거나 높은 이민이나 재정적인 위험을 나타낼 수 있습니다.

질문

- **I-526 청원이 거부되면 EB-5 투자자본을 전액 환불합니까?** 강력한 EB-5 프로젝트는 I-526 청원 거부 시 투자자에게 상환할 명확한 계획을 가지고 있습니다.
- **프로젝트에 완료 보장이 있습니까?** 준공 보증은 완전 건설된 사업이 부분적으로 완료된 사업보다 상당히 가치가 있고 프로젝트가 완성되면 모든 건설 업무가 생성될 것이기 때문에 일자리 창출과 재정적 위험을 줄여줍니다.
- **상환 기간은 어떻게 됩니까?** 강력한 EB-5 프로젝트는 투자 조건을 명확히 정의하고 프로젝트 개발자가 EB-5 투자자금의 상환을 연장/지연할 수 있는 유연성을 최소화합니다.
- **대출 기간은 어떻게 됩니까?** 대출 기간은 명확히 정의되어야 하며 EB-5 투자 자본을 위험하게 유지하기 위한 USCIS 요구사항을 충족해야 합니다.
- **EB-5 투자자의 동의 없이 차입금을 자본으로 전환할 수 있는 옵션이나 능력이 있는가?** 일부 사업에는 잠재적인 EB-5 투자자에게 매우 오해를 일으킬 수 있는 이러한 유형의 대출 전환 옵션이 있습니다. 투자자들은 신중해야 하며 이러한 유형의 전환 옵션이 존재하는지 확인해야 합니다.
- **이 프로젝트가 제공하는 다른 보장 또는 보호 기능은 무엇입니까?** 강력한 프로젝트는 이민과 금융 위험을 모두 줄이기 위해 EB-5 투자자들에게 다양한 보증과 유사한 보호를 제공합니다.

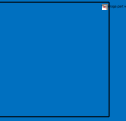
5 보장 및 보호

원금 상환 보증에 관한 참고 사항



- 특정 사업에서는 EB-5 투자자의 투자 원금의 상환을 보장할 수 있습니다.
- 그러한 보증은 EB-5 프로그램의 "위험한" 요건과 직접 충돌하기 때문에 USCIS 및 심지어 부정에 대한 조사가 증가할 가능성이 높습니다.
- EB-5 투자자들은 그러한 상환 보증이 어떻게 표현되는지 그리고 USCIS가 수락할 가능성이 있는지를 신중하게 검토해야 합니다.
- 일반적으로 우리는 상환 보증이 있는 사업에 투자를 권장하지 않습니다.

부동산 자산으로 EB-5의 자본 상환에 관한 참고 사항



- 특정 사업은 주택이나 콘도를 투자자에게 지급하여 투자자에게 상환할 수 있습니다. 다시 한 번, USCIS는 프로그램의 위험에 처한 요구사항과 충돌하기 때문에 일반적으로 이러한 유형의 상환에 반대합니다.
- 그러한 사업들은 과거에 USCIS의 조사를 통과한 영리한 구조물을 통해 승인되었을지 모르지만, USCIS는 이제 그러한 부동산 투자를 위한 영주권 계획을 훨씬 더 경계하고 있습니다.
- 또한 많은 경우, EB-5 투자자가 받는 주택이나 콘도의 실제 가치는 투자 자본보다 적을 수 있으며, 이는 그러한 투자자가 원래 투자금액보다 작은 자산에 대해 그린 카드를 획득하는 위험을 의미합니다.
- 부동산 자산을 EB-5의 자본금 상환으로 보장하는 사업에는 투자하지 않는 것이 좋습니다.



KOLTER

EB-5 프로젝트 고급 투자 기회



하얏트 포트 로더데일: 콘도미니엄 및 호텔 프로젝트

현행 규정상 높은 실업 TEA (투자금 90만 달러)로 인정됨, 투자 수익률은 2.0%

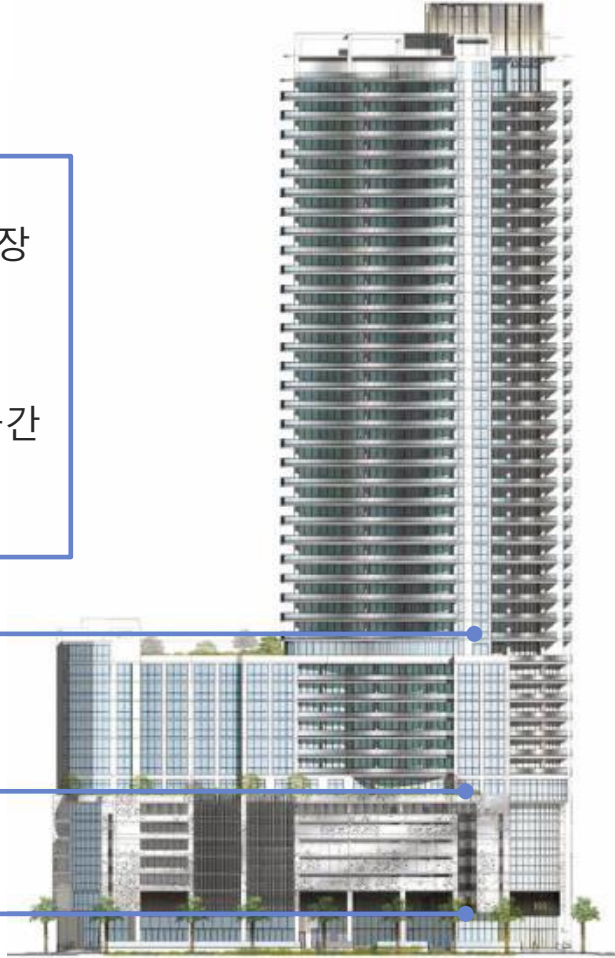
113개 주거 유닛
(16층-46층)

개인 주거 편의시설 및 높은 곳에 위치한 수영장 (16층)

238개의 호텔 객실과 피트니스 센터, 회의 공간 및 높은 곳에 위치한 수영장 (8층-15층)

주차 (2층-7층)

그랜드 로비, 호텔, 바, 레스토랑 및 소매점 (1층)



럭셔리 콘도 및 하얏트 호텔

EB-5 투자자 선호 수익률 **2.0%**

단계 II EB-5 **\$18.9M**, 총 비용의 **8%**

총 프로젝트 비용 **\$226M**

EB-5 대출 상환 보증서

I-526 승인 환불 보증

USCIS 및 변호사 비용 환불 보증

23.8개 EB-5 투자자들을 위해 창출된 일자리 수

연직시공 완료

시니어론에 서명하고 자금을 지원
CIBC 은행

하얏트 포트 로더데일 단계 II 건설 업데이트

실질적으로 내부 및
외부 구조 공사가
완료되었습니다.

하얏트 센트리 호텔이
공식적으로 문을 열게
되었습니다.



솔테이어 St. 페테르부르크: 콘도미니엄 및 소매점 프로젝트

현행 규정상 높은 실업 TEA (투자금 90만 달러)로 인정됨, 투자 수익률은 6.0%

192개 주거 유닛
(6층-35층)

펜트하우스 유닛
(34층-35층)

기본 유닛
(6층-33층)

편의 시설 및 광장
(7층)

주차장
(2층-6층)

소매 공간과 로비
(1층)



고급 콘도 및 소매점

EB-5 투자자
선호 수익률
6.0%

단계 I EB-5
\$10.1M, 총
비용의 **4%**

총 프로젝트 비용
\$227.4M

다운타운
오션프론트
지역

I-526
승인 환불
보증

USCIS I-924
프로젝트
사전 승인

32.8개
투자자 당 총
창출된 일자리 수

시니어론 실행
은행
웰스 파고

공사 이미
진행중

왜 EB-5 투자자들은 일관되게 EB5AN을 선택할까요?

EB-5 투자자들의 이민과 재정 위험을 낮추는 전략

1

I-526 승인 환불 보증

I-526 청원은 승인될 것입니다. 그렇지 않으면 투자액의 100%를 환불받을 수 있습니다.

2

전담 프로젝트

Kolter의 모든 EB-5 프로젝트는 제3자 은행 금융을 획득했거나 획득할 것으로 예상됩니다.

3

건축업에서 충족되는 일자리 수

건설 활동만으로 인한 일자리 창출 (RIMS II 모델)은 EB-5 요구사항의 100%를 충족합니다.

왜 EB-5 투자자들은 일관되게 EB5AN을 선택할까요? (계속)

EB-5 투자자들의 이민과 재정 위험을 낮추는 전략

4

매력적인 재무 수익

EB5AN/Kolter 프로젝트는 EB-5 투자자들에게 경쟁력 있는 선호 투자 수익을 제공합니다.

5

투명한 재무 보고

당사의 모든 EB-5 투자자들은 투자 상태에 대한 투명성을 극대화하는 분기별 재무 보고서를 받습니다.

6

동급 최고의 개발 팀

당사는 대차대조표 및 광범위한 EB-5 프로젝트 경험을 보유한 기관 민간 개발자 및 은행하고만 협력합니다.

콜터 그룹: 50개 이상의 진행중인 프로젝트와 500개 이상 직원과 4개 사업부를 운영하는 부동산 개발 회사입니다.

KOLTER

주거용 고층
콘도미니엄
개발과 도시형
건축물 담당



호텔 개발 및
투자 담당

마스터 플랜
커뮤니티 개발 및
주거용 건축물
담당



타사 건설업체를
위한 부지 개발
및 투자 담당

Kolter 그룹: 경험이 풍부하고 전략적이며 수상 경력에 빛나는 관리 팀을 보유한 재정적으로 강력한 개발자



평판 및 재정 측면에서 강하다

- 단일 은행 대출로 디폴트되지 않아 1차 부채 제공업체에 대한 액세스 권한을 부여
- 주식 파트너에는 주요 투자 펀드 및 Forbes에 상장된 가족 사무소가 포함



수상 경력

- 미국의 25대 민간 주택 건설업체입니다.
- 하얏트 호텔 개발자상 및 올해의 전략적 파트너상 수상



전략적인 집중

- 미국 인구 고령화와 선벨트 이주로 창출되는 주택 수요를 충족시키는 데 초점을 맞춤



경험 있고, 비즈니스 사이클 검증된 마친 응집력 있는 관리 팀

- 부동산 업계에서 200년 이상의 누적된 경험
- 주거, 상업 및 접대 거래에서 150억 달러 이상의 예상 가치를 제공
- 리더십의 평균 재임 기간은 회사에서 14년 이상, 부동산에서 25년 이상



승인 및 이용 가능한 EB-5
프로젝트에 대한 문의가 있으신
분들은 당사에 연락 바랍니다.

 전화: 1-800-288-9138

 E-mail: info@EB5AN.com

 www.EB5AN.com and
www.EB5VisalInvestments.com



5 ПУНКТОВ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ ЗНАЧЕНИЕ - МЕХАНИЗМ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В EB-5 ПРОЕКТ

АНГЛИЙСКИЙ

Введение

- После того как инвестор изучил все варианты и пришел к выводу, что Программа EB-5 — правильное для него решение, он готов приступить к поиску EB-5 проекта. Выбор правильного проекта имеет крайне важное значение для получения Грин-карты и при этом защищает капитал инвестора.
- Мы рады представить инвесторам, рассматривающим возможность EB-5 инвестирования, механизм EB-5 инвестирования.
- Выбор и проверка EB-5 проектов недвижимости может быть очень сложной задачей. Применив многолетний опыт рассмотрения сотен проектов, EB5 Affiliate Network и USAadvisors.org представили этот сложный процесс в виде списка, состоящего из пяти пунктов, которые необходимо иметь в виду любому человеку, изучающему EB-5 проект. В каждом из этих пунктов определяется и подробно рассматривается основная проблема, связанная с двумя основными категориями рисков любого EB-5 проекта: (а) иммиграционными рисками и (б) финансовыми рисками.



О компании EB5 Affiliate Network и EB-5 программе



Компания “EB5 Affiliate Network” (EB5AN) — это утверждённый USCIS оператор региональных центров, фирма, предоставляющая консультационные услуги по программе EB-5, а также глобальный менеджер инвестиционных фондов. EB5AN помогает иностранным инвесторам получить постоянный вид на жительство в США (грин-карту) посредством инвестирования в проекты недвижимости в США с соблюдением требований EB-5 Иммиграционной программы для инвесторов.



U.S. Citizenship and Immigration Services

EB-5 Иммиграционная программа для инвесторов — программа правительства США, которая привлекает новые инвестиции в проекты, создающие рабочие места. Вложив соответствующие требованиям EB-5 программы инвестиции, результатом которых станет создание 10 рабочих мест в США, иностранный инвестор и его или её ближайшие члены семьи могут получить постоянные грин-карты и возможность переехать в США.

Приоритеты EB-5 инвестора и преимущества грин-карты

Главной приоритетной задачей наших EB-5 инвесторов является получение грин-карты.



Все проекты EB5AN имеют консервативную структуру, что даёт гарантию одобрения постоянной грин-карты.

Многие из наших EB-5 инвесторов рассматривают EB-5 программу как мост в лучшее будущее, которое инвесторы смогут обеспечить для своих семей в США. Обычно наши EB-5 инвесторы надеются получить, как минимум, одно из нижеперечисленных преимуществ грин-карты:



Свобода трудоустройства

Устройтесь на работу или откройте бизнес в любой части США; переезжайте так часто, как хочется



Свобода проживания

Живите в любой части США; переезжайте так часто, как хочется



Свобода передвижения

Свободно уезжайте и приезжайте в США; без визы



Статус постоянного резидента

Обновляйте грин-карту каждые 10 лет бесконечное число раз



Шанс поступления в лучшие университеты

Повысьте шансы детей на поступление в лучшие колледжи и университеты



Более низкая стоимость обучения

Платите намного меньшую сумму за обучение детей в колледже и университете



Защита заработанных инвестиционных средств

Защищайте средства пассивным инвестированием и успешным процессом иммиграции



Запасной план на случай нестабильности

Запасной план по созданию убежища дома в случае политической или экономической нестабильности



Медицинское страхование

Получите преимущества медицинского страхования, если вам 65 или больше лет, и вашей грин-карте минимум 5 лет



Высокий уровень здравоохранения

Получите доступ к самым технологичным и продвинутым услугам в сфере здравоохранения, доступным только в США



Преимущества социальной защиты

Пенсионные выплаты в форме дополнительного дохода после внесения вклада в программу Социальной защиты



Гражданство США через натурализацию

Через 5 лет вы сможете, если захотите, стать гражданином США

EB5AN: национальный оператор EB-5 региональных центров и менеджер фондов

1 800+ инвесторов из 60+ стран уже инвестировали через региональные центры EB5AN.

Надежный и опытный оператор EB-5 региональных центров



2013

Учреждён



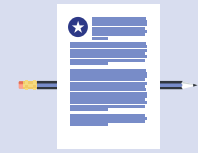
\$4 млрд+

В строящихся объектах



14

утверждённых USCIS региональных центров с охватом 20+ штатов



100%

Показатель одобрения петиций, рассмотренных USCIS



13

Завершенных и действующих EB-5 проектов; множество одобренных USCIS петиций I-526 и форм I-924

Руководители компании участвовали в сделках по финансируемым выкупам, первичным публичным предложениям и строительству недвижимости на сумму более \$3 млрд



Сэмюэль Б.
Сильвермен



Майкл
Шонфелд



Тимоти Й.
Ших,
эсквайер



Управляющий партнер

- Йельский университет – Степень бакалавра по экономике с упором на китайский язык
- Boston Consulting Group (BCG) – Консалтинг по вопросам бизнеса и стратегий
- Высшая школа бизнеса при Стэнфордском университете – Степень магистра бизнеса
- Победитель в категории «Социальное предпринимательство» в рейтинге журнала Forbes «30 до 30»

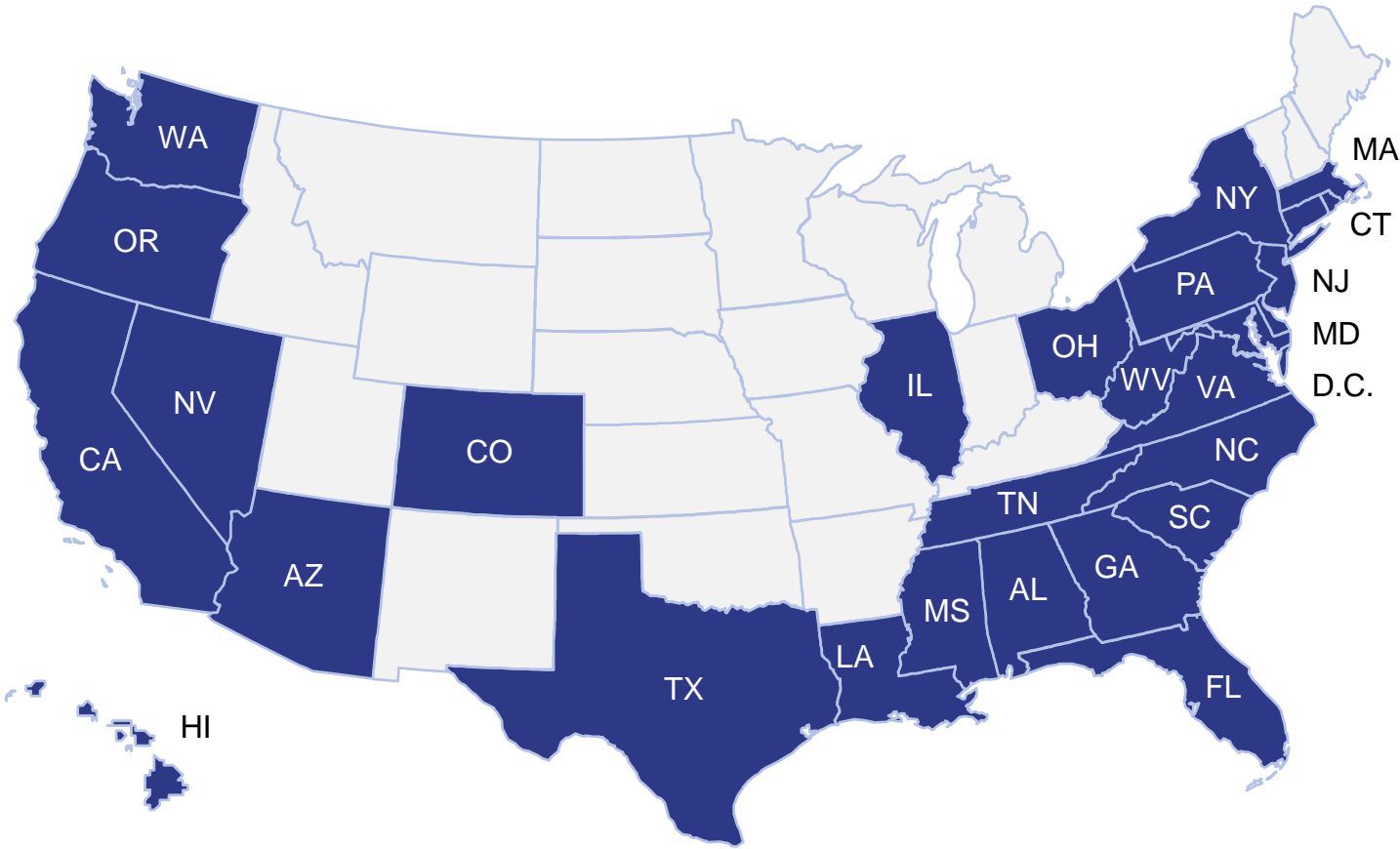
Управляющий партнер

- Университет Северной Каролины в Чапел-Хилл – Степень бакалавра по экономике и управлению бизнесом
- Boston Consulting Group (BCG) – Консалтинг по вопросам бизнеса и стратегий
- AEA Investors – Ведущая компания по управлению частными инвестициями
- Победитель в категории «Социальное предпринимательство» в рейтинге журнала Forbes «30 до 30»

Управляющий партнер

- Йельский университет – Степень бакалавра по информатике
- Юридическая школа Университета Дьюка – Бакалавр права
- Cravath, Swaine & Moore – Крупнейшая фирма США, работающая со списком Fortune 500
- DMG Entertainment – Главный юрисконсульт одной из крупнейших компаний индустрии развлечений в КНР

EB5 Affiliate Network управляет 14 региональными центрами с географическим охватом 20+ штатов и Вашингтона, О.К.



Письма USCIS об одобрении региональных центров



Все региональные центры на 100% принадлежат и контролируются EB5AN

Содержание



① Одобрение I-924 Формы проекта USCIS

② Создание необходимого количества EB-5 рабочих мест

③ Надлежащая структура капитала

④ Практически осуществимая стратегия выхода

⑤ Гарантии и средства защиты

**Открытые для инвестирования
высококачественные EB-5 проекты**

1 Одобрение I-924 Формы проекта USCIS

Почему это имеет значение

- Когда инвестор подает петицию по форме I-526 с целью иммиграции по Программе EB-5, USCIS необходимо установить, подходит ли целевой проект под требования Программы EB-5, и способен ли он создать необходимое количество рабочих мест.
- Проекты могут подавать в USCIS Форму I-924, чтобы получить «предварительное одобрение», известное как одобрение формы проекта. Однако большинство проектов не обращаются за получением предварительных одобрений. Вместо этого, USCIS нередко впервые рассматривает проект, получив петицию по форме I-526 от первого EB-5 инвестора проекта.
- Большая часть проектов выбирают этот подход потому, что получение предварительного одобрения обходится недешево, и на его получение может уйти более года. Инвесторы проектов, не имеющих предварительного одобрения, подвержены гораздо большему иммиграционному риску, так как USCIS может не одобрить проект для Программы EB-5: может быть отклонен экономический анализ проекта, проект может иметь неподходящую структуру или по каким-либо другим причинам не подходить под требования Программы EB-5.
- Проекты, имеющие предварительное одобрение, уже прошли проверку и получили одобрение USCIS до того, как инвесторы начали подавать свои EB-5 петиции.

Важно понимать, что одобрение I-924 формы проекта и утверждение Регионального центра по форме I-924 — не одно и то же: для получения и того, и другого используется форма I-924, однако только предварительное одобрение формы проекта означает, что сам проект прошел проверку в USCIS.

1 Одобрение I-924 Формы проекта USCIS

Преимущества для инвестора

- Инвесторы, которые выбирают проекты с одобренной формой проекта, уже на момент вложения инвестиций знают, что USCIS рассмотрела документацию проекта и установила, что он соответствует требованиям Программы EB-5, и что использованная в нем методика подсчета создаваемых рабочих мест удовлетворяет требованиям USCIS.
- Петиция по форме I-526 содержит только два типа документов: проектную документацию и документы инвестора.
- USCIS не нужно будет еще раз изучать проектную документацию, а значит инвестору не нужно опасаться того, что проект не будет одобрен USCIS.
- В случае с проектами, имеющими предварительное одобрение, при рассмотрении петиций инвесторов по форме I-526 USCIS будет проверять только личную информацию инвестора и документы, подтверждающие источник происхождения денежных средств.
- Наличие предварительного одобрения обычно приводит к сокращению сроков рассмотрения петиций по форме I-526, так как объем информации, которую необходимо изучить USCIS, существенно уменьшается.

О чем стоит спросить

- **Получил ли EB-5 проект предварительное одобрение формы проекта?** Спонсор проекта должен быть открытым и честным, отвечая либо «Да», либо «Нет». Если спонсор утверждает, что у проекта есть предварительное одобрение, попросите показать вам копию официального письма о предварительном одобрении формы проекта от USCIS. Любой уважаемый спонсор проекта сможет предоставить такое письмо и с гордостью это сделает.

2 Создание необходимого количества EB-5 рабочих мест

Почему это имеет значение

- После того как USCIS одобрила проект для участия в Программе EB-5 и приняла петиции инвесторов по форме I-526, проекту необходимо создать, по меньшей мере, 10 рабочих мест на EB-5 инвестора, чтобы каждый инвестор смог получить свою постоянную Грин-карту.
- Одобрение петиции по форме I-526 дает инвестору право получить временную Грин-карту, однако для получения статуса постоянного резидента через два года после одобрения петиции по форме I-526 инвестору необходимо подать в USCIS петицию по форме I-829.
- Петиция по форме I-829 должна показать, что вложения инвестора привели к созданию 10 рабочих мест, как того требует Программа EB-5.
- Что касается проектов недвижимости, спонсорами которых выступают региональные центры, количество подходящих под требования программы EB-5 рабочих мест рассчитывается на основании понесенных расходов на строительство и полученного дохода, а не на основании числа индивидуальных W-2 рабочих.
- За каждый \$1 миллион инвестиционного капитала, потраченного на строительство, или \$1 миллион полученного дохода, назначаются региональные экономические мультипликаторы.
- Таким образом, ожидаемое количество EB-5 рабочих мест, которые будут созданы в рамках проекта и распределены между инвесторами, рассчитывается посредством использования бюджета на строительство проекта и прогнозируемого дохода.
- Если проект недвижимости находится на ранних стадиях строительства и еще не создал необходимого количества EB-5 рабочих мест на момент вложения инвестиций EB-5 инвестором, инвестор подвержен гораздо большему иммиграционному риску, так как проект может иметь недостаточный капитал, может столкнуться с задержками в получении дополнительного капитала или может не обеспечить получения запланированного дохода — а все это может привести к тому, что проект не сможет создать столько EB-5 рабочих мест, сколько необходимо для того, чтобы все EB-5 инвесторы получили свои постоянные Грин-карты.

2 Создание необходимого количества EB-5 рабочих мест

Преимущества для инвестора



- Проекты, которые находятся в стадии строительства и уже потратили существенный объем капитала, включая использование промежуточного финансирования, уже создали определенное количество рабочих мест для потенциальных EB-5 инвесторов.
- Такие проекты являются безопасными и гарантируют, что будет создано необходимое количество рабочих мест для EB-5 инвесторов, и они смогут получить свои постоянные Грин-карты.

О чем стоит спросить



- **Началось ли строительство проекта?** Инвесторам стоит с осторожностью относиться к проектам, строительство которых еще не началось. Многие девелоперские компании зависят от EB-5 капитала и не начнут закладывать фундамент, пока не привлекут эти инвестиции. В таких случаях, если проекту не удастся привлечь необходимый EB-5 капитал, проект завершается.
- **Было ли в рамках проекта создано необходимое для всех EB-5 инвесторов количество рабочих мест?** Самым безопасным проектом является тот, который не только находится в стадии строительства, но и уже создал необходимое для всех EB-5 инвесторов количество рабочих мест. Такие проекты гарантировано исключают все иммиграционные риски.
- **Какой процент необходимых EB-5 рабочих мест приходится только на строительство, без учета получаемого дохода?** Чем больше проект опирается на строительные расходы при подсчете количества создаваемых EB-5 рабочих мест, тем сильнее уверенность в том, что достаточное количество EB-5 рабочих мест будет создано. Если создание EB-5 рабочих мест в значительной степени опирается на будущие доходы, иммиграционный риск для EB-5 инвесторов будет выше, так как не только расходы на строительство должны соответствовать бюджету, но и будущий доход должен соответствовать прогнозам. Доходы прогнозируются на годы вперед и не могут учитывать все изменения на рынке или другие факторы.
- **Если проект уже находится в стадии строительства, имеет ли он достаточный капитал для завершения проекта и создания итогового количества прогнозируемых рабочих мест?** Инвесторам стоит опасаться проектов, которые откладываются или находятся «в стадии строительства» уже продолжительный период времени. Соответствующие сроки строительства отличаются в зависимости от типа объекта, его размера и расположения.

2 Создание необходимого количества EB-5 рабочих мест

О промежуточном финансировании

- Учитывая длительные периоды ожидания, с которыми связан EB-5 процесс, заслуживающие доверия и опытные спонсоры проектов часто используют промежуточное финансирование в своих проектах во время привлечения EB-5 капитала.
- Доступ к промежуточному финансированию является положительным показателем того, что у спонсора проекта есть финансовые средства для финансирования проекта даже без привлечения EB-5 капитала полностью или частично.
- Этот подход благоприятствует инвесторам, так как все рабочие места, созданные с привлечением промежуточного финансирования, также учитываются при подсчете необходимых EB-5 рабочих мест.
- Благодаря промежуточному финансированию, некоторые, или даже все, необходимые рабочие места могут быть созданы еще до того, как EB-5 инвесторы начнут вкладывать свои инвестиции.
- В таких случаях, если проект также получил предварительное одобрение формы проекта, EB-5 инвесторы могут быть уверены в том, что проект уже создал необходимое количество рабочих мест и удовлетворяет всем требованиям для получения постоянных Грин-карт инвесторами еще до инвестирования в проект.

3 Надлежащая структура капитала

Почему это имеет значение

- Структура капитала проекта состоит из источников его финансирования. Что касается EB-5 проектов недвижимости, структура капитала обычно делится на основной кредит банка, EB-5 финансирование, обычно располагается на втором месте как мезонинный кредит или привилегированные акции, а также финансирование за счет собственных средств застройщика.
- Понимание структуры капитала и того, какая часть финансирования уже обеспечена, дает представление о финансовых рисках проекта. Основные риски включают следующие:
- **Отсутствие банковского финансирования.** Некоторые проекты могут иметь только письмо об обязательстве банка предоставить средства или могут не иметь банковского финансирования вообще по другим причинам. В таких случаях, EB-5 инвесторы несут риск того, что банк не будет финансировать проект. Без банковского финансирования, на долю которого, как правило, приходится большая часть капитала проекта, проект с большой долей вероятности будет свернут.
- **Не используются собственные средства застройщика.** Некоторые застройщики могут отказываться вкладывать собственные средства до того, как EB-5 капитал привлечен и вложен в полном объеме. Это может указывать на то, что застройщик опасается рисков, с которыми сопряжен проект, и станет рисковать только деньгами других людей, или на то, что застройщик не имеет альтернатив и не может завершить проект без EB-5 капитала.
- **Доля собственных средств застройщика слишком мала.** Работа с застройщиком, который вкладывает только какую-то номинальную сумму собственного капитала в проект, например, 5% общих расходов, может повышать как иммиграционный, так и финансовый риск для EB-5 инвесторов. Такие застройщики не берут на себя достаточный риск, чтобы попытаться свести на нет или снизить общий уровень риска проекта. Мы рекомендуем искать проекты, доля собственных средств застройщика в капитале которых не меньше 10%.

3 Надлежащая структура капитала

Преимущества для инвестора



- Инвестирование в проект с надлежащей структурой капитала, который полностью или частично финансируется заслуживающим доверия застройщиком с устойчивым финансовым положением, повысит вероятность того, что инвесторы получат свои постоянные Грин-карты. Это также повышает вероятность того, что капитал инвестора будет возвращен в полном объеме в конце кредитного или инвестиционного периода.
- Завершенные проекты предлагают возможности выхода, однако незавершенные или замороженные проекты не имеют выгодных вариантов выхода для EB-5 инвесторов.

О чем стоит спросить



- **Какова структура капитала EB-5 проекта?** Структура капитала обычно отражается и в процентах, и в точных цифрах. Например, типичная структура проекта, общая стоимость которого составляет \$100 миллионов, может иметь следующий вид: 65% основное финансирование (\$65 миллионов), 15% EB-5 мезонинный долг (\$15 миллионов) и 20% средства застройщика (\$20 миллионов). В общем и целом, EB-5 инвесторам стоит избегать проектов с долей EB-5 инвестирования в капитале более 50%, а также проектов, которые не используют банковское финансирование третьей стороны.
- **Был ли получен основной кредит, и если да, то какая сумма была получена?** Помните о том, что письма-обязательства и письма-намерения не накладывают на стороны никаких обязательств. Инвесторам необходимо убедиться в том, что соглашение о предоставлении основного кредита было подписано с заслуживающим доверия финансовым учреждением. В зависимости от класса объекта, некоторые застройщики могут иметь крепкие партнерские отношения с займодавцами и решают получить кредит позже в процессе реализации проекта, при условии наличия достаточных собственных средств.
- **Были ли вложены в проект собственные средства застройщика?** Инвесторам необходимо запросить копию письма-обязательства о вложении собственных средств от застройщика и другие доказательства того, что застройщик вложил указанную сумму средств в проект. Если покупка земли и начало строительства предшествовали EB-5 инвестированию, это с высокой долей вероятности говорит о том, что средства застройщика были вложены.
- **Не является ли доля собственных средств застройщика в структуре капитала слишком маленькой?** Обычно, если доля собственных средств застройщика в капитале составляет менее 10%, это указывает на то, что застройщик не взял на себя достаточный риск для снижения общего риска проекта.

4 Практически осуществимая стратегия выхода

Почему это имеет значение

- Проектная стратегия выхода — это, по сути, то, как проект будет зарабатывать деньги, в частности, — как он заработает достаточно денег для того, чтобы вернуть EB-5 инвестиционный капитал.
- Многие EB-5 проекты представляют собой проекты недвижимости, потому что такие проекты имеют твердые активы в качестве обеспечения по кредиту, а также понятную стратегию выхода на хорошо известном и развитом рынке.
- Несмотря на то, что инвестиции в новые рынки, венчурный капитал и спекулятивные инвестиции могут подходить для Программы EB-5, они обычно не являются самым лучшим решением из-за более высокого финансового риска, с которым они связаны.
- Спекулятивные инвестиции имеют смысл для тех, кто стремится получить большие выплаты, но такие инвестиции не имеют смысла для тех инвесторов, которые хотят получить Грин-карты и гарантировать возвращение своих инвестиций через определенный период времени.

4 Практически осуществимая стратегия выхода

Преимущества для инвестора



- Четко определенная и практически осуществимая стратегия выхода имеет ключевое значение для возвращения EB-5 капитала инвестора. Работа с заслуживающим доверия застройщиком с опытом выплат и выходов повышает вероятность того, что вложенный инвесторами EB-5 капитал будет им в итоге возвращен.

О чем стоит спросить



- **Какова стратегия выхода для EB-5 проекта и EB-5 инвесторов?** В проектах недвижимости обычно используются два основных типа стратегий выхода: продажа проекта или рефинансирование актива после стабилизации работы. В первом случае, инвесторам необходимо определить вероятность, время и цену продажи заверченного проекта. В случае с рефинансированием, инвесторам необходимо определить вероятность того, что проект будет работать надлежащим образом и приносить достаточный доход.
- **Если стратегия выхода связана с продажей объекта, какова рассчитанная третьей стороной ожидаемая стоимость проекта после завершения?** Заслуживающие доверия спонсоры проектов получают оценку стоимости проектов, предназначенных для продажи после завершения, у третьих сторон.
- **Кроме того, каков план по перераспределению капитала после продажи объекта?** Перераспределение капитала является важной темой, особенно сейчас, ввиду длительных периодов ожидания из-за сокращения квот на выдачу виз, поэтому наличие четкого плана крайне необходимо для гарантии успешного получения Грин-карты.
- **Если стратегия выхода связана с рефинансированием после стабилизации работы объекта, каковы прогнозируемые доходы и расходы?** Заслуживающие доверия разработчики проектов имеют финансовые прогнозы и проформы с информацией об ожидаемых доходах и расходах, которые подкреплены оценками и данными третьих сторон.
- **Есть ли у застройщика или спонсора проекта прошлый опыт продажи или рефинансирования похожих проектов, и достигли ли эти прошлые проекты поставленных финансовых целей?** Заслуживающие доверия разработчики проектов имеют опыт успешного завершения похожих проектов в прошлом с консервативными финансовыми прогнозами, которые либо сбылись, либо были превзойдены с точки зрения цены продажи или предположений, связанных со стратегией выхода.

5 Гарантии и средства защиты

Почему это имеет значение

Хорошо структурированные проекты обычно имеют определенные гарантии и средства защиты для инвесторов, которые снижают уровень иммиграционного и финансового риска. Ниже представлены некоторые наиболее часто встречающиеся гарантии и средства защиты:

- **Гарантия возврата средств по I-526** гарантирует, что в случае если петиция инвестора по форме I-526 отклоняется, инвестору будут возвращены его или ее деньги. Без этой гарантии отклонение петиции может означать, что капитал инвестора останется инвестированным в течение определенного периода времени, но инвестор не получит Грин-карту и вернет лишь малую долю своих средств или не вернет их вообще. Гарантия возврата средств по I-526 должна предоставляться надежной компанией с устойчивым финансовым положением, что будет способствовать тому, что инвестор в краткие сроки вернет свой капитал в случае отклонения петиции по форме I-526.
- **Гарантия завершения** гарантирует, что застройщик покроет любые проектные расходы, которые превысят заложенный бюджет. Застройщики, получающие банковское финансирование, всегда должны предоставлять гарантию такого рода. Без нее любые расходы сверх бюджета могут привести к задержке или незавершению проекта.
- **Сроки выплат** гарантируют выплаты в установленный срок. Проекты обычно имеют установленные сроки выплаты займов, однако они могут допускать значительное продление таких сроков вплоть до бесконечности. Они также могут иметь варианты конверсии капитала. В таких случаях, спонсор проекта может сохранять EB-5 капитал инвестированным даже после того, как инвесторы получили постоянные Грин-карты. Хорошо структурированные проекты обычно предусматривают выплаты в течение определенного периода времени после того, как EB-5 инвестор получил свою постоянную Грин-карту, или, даже лучше, после того, как каждый инвестор подал в USCIS свою петицию по форме I-829.

5 Гарантии и средства защиты

Преимущества для инвестора



- Гарантии и средства защиты в первую очередь благоприятствуют инвестору. Их отсутствие может вызывать опасения или указывать на высокий уровень иммиграционного или финансового риска.

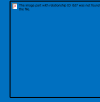
О чем стоит спросить



- **Возвращает ли проект EB-5 капитал инвестору в полном объеме в случае отклонения петиции по форме I-526?** Надежные EB-5 проекты имеют четкий план по возвращению средств инвесторам в случае отклонения петиции по форме I-526.
- **Есть ли у проекта гарантия завершения?** Гарантия завершения снижает риск, связанный с созданием рабочих мест, а также финансовый риск, так как стоимость законченного проекта существенно превышает стоимость частично завершенного проекта, а все строительные рабочие места будут созданы только в том случае, если строительство проекта будет завершено.
- **Каковы сроки возвращения инвестиций?** Надежные EB-5 проекты имеют четко определенные сроки инвестиций с минимальными возможностями для застройщика продлить / отложить возвращение EB-5 капитала инвестору.
- **Каков кредитный период?** Кредитный период должен быть четко определен и должен соответствовать требованиям USCIS по сохранению EB-5 инвестиционного капитала подверженным риску.
- **Предусмотрен ли вариант или возможность замены долговых обязательств акционерным капиталом без согласия EB-5 инвестора?** Некоторые проекты могут предусматривать этот тип конверсии долговых обязательств, которая может быть крайне дезориентирующей для потенциальных EB-5 инвесторов. Инвесторам необходимо проявить осторожность и уточнить наличие этого варианта конверсии.
- **Какие другие гарантии или средства защиты предлагает проект?** Надежные проекты предлагают множество гарантий и других похожих средств защиты EB-5 инвесторам для снижения иммиграционного и финансового риска.

5 Гарантии и средства защиты

О гарантиях возвращения основной суммы инвестиций



- Некоторые проекты могут гарантировать выплату основной суммы инвестиций EB-5 инвесторов.
- Такие гарантии могут привести к повышенному вниманию со стороны USCIS и даже отклонению петиций, так как такие гарантии напрямую нарушают требование Программы EB-5 о «подверженности риску».
- EB-5 инвесторам необходимо внимательно изучить формулировку таких гарантий и удостовериться в том, что она будет принята USCIS.
- В общем и целом, мы не рекомендуем инвестировать в проекты с гарантиями возвращения инвестиций.

О возвращении EB-5 капитала в форме объекта недвижимости



- Некоторые проекты могут возвращать инвестиции инвесторам в форме домов или кондоминиумов. И снова, USCIS обычно не поддерживает такой тип выплат, потому что он идет в разрез с требованием программы, связанным с подверженностью риску.
- Несмотря на то, что такие проекты могли получать одобрения в прошлом благодаря умному структурированию, проходившему проверку USCIS, сейчас USCIS все чаще отклоняет такие схемы «Грин-карта за недвижимость».
- Кроме того, во многих случаях фактическая стоимость любого дома или кондоминиума, получаемого EB-5 инвестором, может быть меньше его или ее инвестиционного капитала. Таким образом, такой инвестор рискует получить Грин-карту за объект, который не стоит вложенного капитала.
- Мы не рекомендуем инвестировать в проекты, которые обещают возвращение EB-5 капитала в форме объекта недвижимости.



KOLTER

**Открытые для инвестирования
высококачественные EB-5 проекты**

Huatt Форт-Лодердейл – Проект кондоминиума и отеля

Соответствует новому определению Ц33 – \$900 тыс. инвестиций – 2,0% доход для инвестора.

113 резиденций
(уровни 16–46)

Частные жилые помещения и плаза с поднятым бассейном (Уровень 16)

238 гостиничных номеров, фитнес центр, конференц-залы и поднятый бассейн (Уровни 8-15)

Гараж (Уровни 2–7)

Лобби, Отель, Бар, Ресторан, Магазины (Уровень 1)



Кондоминиумы класса люкс и отель Huatt

Предпочтительная доходность для EB-5 инвесторов
2,0%

Фаза II EB-5
\$18,9 млн,
8%
общих расходов

Общие расходы проекта
\$226 млн

Гарантия погашения EB-5 займа

Гарантия возврата средств при отклонении I-526

Гарантия возврата средств, потраченных на адвоката и сборы USCIS

23,8
рабочих места уже создано для каждого EB-5 инвестора

Вертикальное строительство завершено

Основной кредит подписан и профинансирован
CIBC Bank

Hyatt Форт- Лодердейл Фаза II

Обновленная
информация по
строительству

Внешние и внутренние
строительные работы
практически
завершены.

Отель Hyatt Centric
официально открыт.



Saltaire Сент-Питерсберг: Кондоминиум и торговые площади

Соответствует новому определению Ц33 – \$900 тыс. инвестиций – 6,0% доход для инвестора.

**192 резиденции
(уровни 6–35)**

Пентхаусы
(уровни 34–35)

Стандартные
резиденции
(уровни 6–33)

Удобства и плаза-
резиденции
(уровень 7)

Крытая парковка
(уровни 2–6)

Торговые площади
и лобби
(уровень 1)



Элитные кондоминиумы и торговые площади

Предпочтительная
доходность для EB-
5 инвесторов
6,0%

Фаза I EB-5
\$10,1 млн,
4%
общих расходов

Общие расходы
проекта
\$227,4 млн

**Центральное
расположение
на побережье**

**Гарантия возв-
рата средств
при отклонении
I-526**

**Проект с
одобренной
USCIS формой
проекта I-924**

Всего создано
32,8
рабочих места на
инвестора

Основной кредит
получен в
**Wells Fargo
Bank**

**Строительство
уже ведётся**

Почему инвесторы неизменно выбирают EB5AN?

Наши стратегии снижают иммиграционные и финансовые риски для EB-5 инвесторов

1

Гарантия возврата средств в случае отклонения I-526

Ваша петиция по форме I-526 будет одобрена, или Вам вернут 100% инвестиций.

2

Полностью профинансированные проекты

Все EB-5 проекты Kolter планируют получить или уже получили банковское финансирование третьей стороны.

3

Создание рабочих мест на этапе строительства

Создание рабочих мест на этапе строительства (RIMS II Model) уже удовлетворяет 100% требований EB-5.

Почему инвесторы неизменно выбирают EB5AN? (прод.)

Наши стратегии снижают иммиграционные и финансовые риски для EB-5 инвесторов

4

Привлекательный финансовый доход

Проекты EB5AN / Kolter предлагают EB-5 инвесторам привлекательный процент доходности с инвестиций.

5

Прозрачная финансовая отчетность

Все инвесторы наших EB-5 проектов получают квартальные отчеты, которые предоставляют максимум информации по статусу инвестиций.

6

Лучшая девелоперская команда

Мы сотрудничаем только с институциональными частными застройщиками и банками с устойчивым финансовым положением и богатым опытом в EB-5.

The Kolter Group – девелоперская компания с 50+ активными проектами и более 500 сотрудниками в 4 дивизионах

KOLTER

Строительство
многоэтажных
кондоминиумов и
городская
застройка



Девелопмент
отелей и
инвестиции



Строительство
домов и
коттеджных
поселков



Девелопмент
земельных
участков и
инвестиции в
землю для
других компаний



The Kolter Group – финансово надежный застройщик с опытной, стратегической и первоклассной командой руководства



Надежный с точки зрения финансов и репутации

- Не нарушил обязательств ни по одному кредиту, что дает возможность сотрудничества с поставщиками заемных средств первого уровня
- Финансовые партнеры включают ведущие инвестиционные фонды и семейные офисы из списка Forbes



Отмеченный наградами

- Топ-25 частных строительных компаний в США
- Награды «Застройщик года» и «Стратегический партнер года» от Hyatt Hotels



Стратегически ориентированный

- Стремится удовлетворить потребности в жилье, которые диктуются старением населения США и миграцией на юг страны



Опытная, проверенная в деле и сплоченная команда

- 200+ лет совокупного опыта работы в сфере недвижимости
- Ожидаемая стоимость жилых, коммерческих и гостиничных транзакций составляет более \$15 млрд.
- Средний срок пребывания команды руководства составляет более 14 лет в фирме и более 25 лет в сфере недвижимости



**Свяжитесь с нами, чтобы
назначить время звонка для
обсуждения одобренных и
доступных EB-5 проектов.**

 **Телефон: 1-800-288-9138**

 **E-mail: info@EB5AN.com**

 **www.EB5AN.com and
www.EB5VisaInvestments.com**



5 ÖNEMLİ HUSUS – EB-5 PROJE YATIRIM ÇERÇEVESİ

TÜRKÇE

Giriş

- Yatırımcı, tüm seçenekleri araştırdıktan ve EB-5 Programının kendisi için doğru seçim olduğuna karar verdikten sonra EB-5 projesini seçmeye hazırdır. Yatırımcının hem sermayesini koruması hem de Yeşil Kart alabilmesi için doğru proje seçimi önemlidir.
- EB-5 yatırımını düşünen yatırımcılar ile EB-5 projemizi paylaşmaktan memnuniyet duyuyoruz.
- EB-5 gayrimenkul projesi seçimi ve araştırması zahmetli bir iş olabilir. EB5 Affiliate Network ve USAdvisors.org, yüzlerce projeyi değerlendirerek geçen yılların deneyimi ile bu karmaşık süreci bir EB-5 projesini göz önünde bulunduran herkes için en önemli beş noktadan oluşan bir liste olarak özetliyor. Bu hususların her biri, her EB-5 projesinin mevcut başlıca iki riskine ilişkin önemli bir konuya açıklık getirmektedir, bu iki risk (i) göçmenlik riski ve (ii) mali risktir.



EB5 Affiliate Network ve EB-5 Programına Genel Bakış



EB5 Affiliate Network (EB5AN), USCIS tarafından yetkilendirilmiş bir bölgesel merkez operatörü, bir EB-5 danışmanlık şirketi ve global yatırım fonu yöneticisidir. EB5AN, yabancı yatırımcıların, EB-5 Göçmen Yatırımcı Programı kapsamında gayrimenkul geliştirme projelerine yatırım yaparak ABD'de daimi oturma (yeşil kart) almalarına yardımcı olur.



**U.S. Citizenship
and Immigration
Services**

EB-5 Göçmen Yatırımcı Programı, ABD hükümetinin istihdam yaratan projelerine yeni yatırımları teşvik eden bir programdır. En az 10 yeni ABD istihdamı yaratan uygun bir EB-5 yatırımı yaparak, yabancı yatırımcı ve çekirdek aile üyeleri daimi yeşil kart almaya ve ABD'de yaşamaya hak kazanırlar.

EB-5 Yatırımcı Öncelikleri ve Yeşil Kart Avantajları

Tüm EB-5 yatırımcılarımız için bir numaralı öncelik, daimi bir yeşil kart almaktır.



Tüm EB5AN projeleri, daimi yeşil kartınızın onaylanmasını sağlayacak şekilde ihtiyatla yapılandırılmıştır.

EB-5 yatırımcılarımızın çoğu, EB-5 programı yoluyla Amerika Birleşik Devletleri'ni aileleri için daha iyi bir geleceğe açılan kapı olarak görürler. EB-5 yatırımcılarımız sıklıkla şı yeşil kart avantajlarından en az birini arzulamaktadır:



İstihdam esnekliği

ABD'de istediğiniz yerde çalışın veya işinizi kurun; istediğiniz sıklıkla yer değiştirin



İkamet esnekliği

ABD'de istediğiniz yerde yaşayın; istediğiniz sıklıkla yer değiştirin



Seyahat esnekliği

ABD'ye özgürce girin ve çıkın; vize gerekmez



Daimi oturma statüsü

Sonsuza kadar yeşil kartınızı 10 yılda bir yenileyin



En iyi okullara yüksek giriş oranı

Çocuklarınızın en iyi üniversitelere girme ve mezun olma şansını artırın



Daha düşük harç ücretleri

Çocuklarınızın üniversite harcı ve mezun olmaları için çok daha azını ödeyin



Güçlükle kazandığınız yatırımın korunması

Pasif yatırım ile proje fonlama ve başarılı göçmenlik süreci



İstikrarsızlık için ikinci plan

Ülkenizde politik istikrarsızlık veya ekonomik çalkantılar sırasında güvenli liman için b planınız hazır



Medicare sağlık sigortası avantajları

En az 65 yaşındaysanız ve en az 5 senedir yeşil kart sahibiyse sağlık sigortası avantajlarından faydalanın



Üstün sağlık hizmetleri

Sadece ABD'de mevcut, teknolojik olarak en gelişmiş sağlık hizmetlerine erişim sağlayın



Sosyal Güvenlik Mali avantajları

Sosyal Güvenlik programına katkıda bulunduktan sonra, ek gelir olarak emeklilik fırsatından faydalanın



Yurttaşlığa kabul ile ABD vatandaşlığı

5 sene sonra bir ABD vatandaşı olmak için opsiyonel yol

EB5AN: Ulusal EB-5 Bölgesel Merkez Operatörü ve Fon Yöneticisi

60'tan fazla ülkeden 1.800'ün üzerinde yatırımcı EB5AN'ın bölgesel merkezlerine yatırım yaptı.

Köklü ve deneyimli EB-5 bölgesel merkez operatörü



2013

Kuruluş



\$4 milyar+

Geliştirilen toplam varlık



14

USCIS onaylı bölgesel merkez; 20+ eyalette



%100

USCIS kararına bağlı projelerde onaylanma geçmişi



13

Tamamlanmış veya devam eden EB-5 projesi; çok sayıda I-526 ve I-924 emsal onayı

Yönetim Kadrosu, 3 Milyar Dolardan Daha Yüksek Değerli Kaldıraçlı Satın Alım, Halka Arz ve Ticari Gayrimenkul Projesinde Yer Almıştır



**Samuel B.
Silverman**



**Michael
Schoenfeld**



**Timothy Y.
Shih, Esq.**



Yönetici Ortak

- Yale Üniversitesi –Mandarin Çince ağırlıklı Ekonomi lisans
- Boston Consulting Group (BCG) – İşletme ve strateji danışmanlığı
- Stanford İşletme Fakültesi – İşletme Yüksek Lisans
- Forbes Dergisi 30 Altı 30 Sosyal Girişimcilik Ödülü

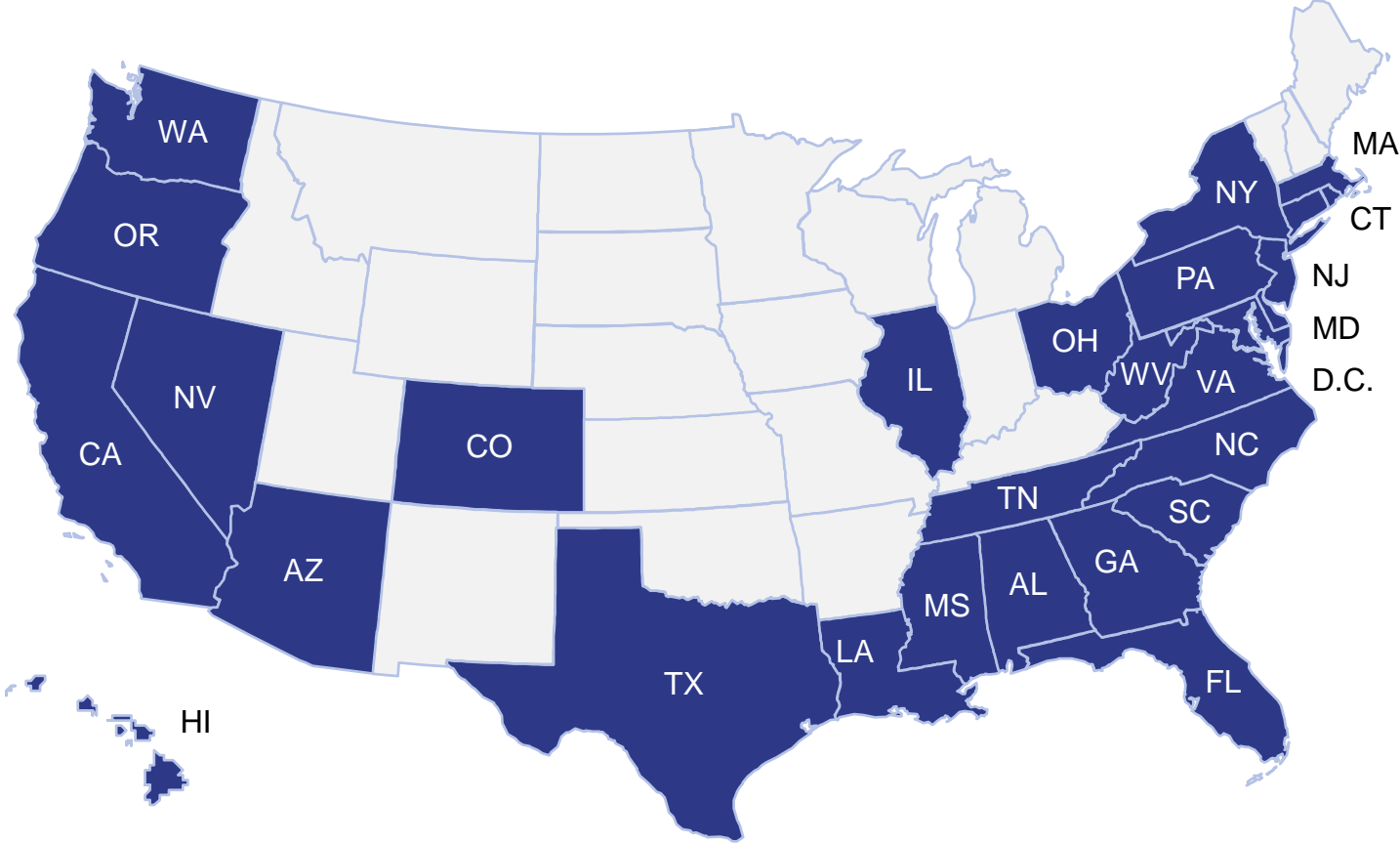
Yönetici Ortak

- North Carolina Üniversitesi, Chapel Hill – Ekonomi lisans; İşletme lisans
- Boston Consulting Group (BCG) – İşletme ve strateji danışmanlığı
- AEA Investors – Önde gelen orta ölçekli özsermaye firması
- Forbes Dergisi 30 Altı 30 Sosyal Girişimcilik Ödülü

Yönetici Ortak

- Yale Üniversitesi – Bilgisayar Müh. lisans
- Duke Üniversitesi Hukuk Fakültesi – Hukuk Doktorası
- Cravath, Swaine & Moore – Fortune 500 ile çalışan ABD'nin önde gelen hukuk firması
- DMG Entertainment – Çin Halk Cumhuriyetinin en büyük eğlence firmalarından birinin Baş Danışmanı

EB5 Affiliate Network , 20+ Eyalet ve Washington, D.C. de Dahil Coğrafi Kapsamı ile 14 Bölgesel Merkez İşletmektedir



USCIS bölgesel merkez onay mektupları



Tüm bölgesel merkezler %100 EB5AN mülkiyetinde ve kontrolündedir

İçindekiler



① USCIS I-924 Emsal Onayı

② Yeterli EB-5 İstihdam Oluşturulması

③ Doğru Yapılandırılmış Sermaye Kaynağı

④ Makul Çıkış Stratejisi

⑤ Garanti ve Güvenceler

Yatırıma Açık Yüksek Kaliteli EB-5 Projeleri

1 USCIS I-924 Emsal Onayı

Neden önemli

- Bir yatırımcı, EB-5 Programı ile göçmenlik için I-526 başvurusu yaptığı zaman, USCIS bu yatırımın yapıldığı projenin EB-5 için geçerli gerekliliklere uygun olup olmadığını ve gerekli istihdamı yaratıp yaratamayacağını belirleyecektir.
- Bu projeler, emsal onayı olarak bilinen “ön onayı” almak için I-924 Formu ile başvuru yapabilir. Çoğu proje bu emsal onayını almak için zaman ayırmamaktadır. Bu projeler bunu yapmak yerine genellikle ilk EB-5 yatırımcısının I-526 başvurusunu yapmasıyla birlikte USCIS tarafından değerlendirmeye alınır.
- Emsal onay almanın pahalı olması ve bir yoldan daha uzun bir zaman alabilmesi nedeniyle birçok proje bu yaklaşımı tercih etmektedir. Emsal onayı olmayan projelere yatırım yapan kişiler, bu EB-5 Programının onaylanmayabilecek olması nedeniyle daha büyük bir göçmenlik riskiyle karşı karşıya kalırlar—bu projenin ekonomik analizi reddedilebilir, proje gereğince tasarlanmış olmayabilir ya da proje EB-5 Programı için uygun olmayabilir.
- Emsal onaylı projeler, herhangi bir yatırımcının EB-5 başvurusu yapmasından önce değerlendirmeye alınır ve onaylanır.

I-924 emsal onayı ve I-924 Bölgesel Merkez tayininin birbirinden farklı iki şey olduğunu belirtmekte fayda var; bunların her ikisine de I-924 Formu ile başvurulur ama bir projenin USCIS denetiminden geçmiş olduğunu sadece emsal onayı belirtebilir.

1 USCIS I-924 Emsal Onayı

Yatırımcı için avantajları

- Emsal onayı almış olan projeleri seçen yatırımcılar, yatırımlarını yaptıkları anda USCIS'in proje belgelerini değerlendirmiş ve bu projenin ve USCIS'in istihdam yaratma gerekliliklerinin hesaplanması için kullanılan yöntemlerin EB-5 Programı için uygun olduğuna karar vermiş olduğunu bilirler.
- I-526 başvurusu sadece iki tip belge içermektedir: proje hakkında belgeler ve yatırımcı hakkında belgeler.
- USCIS'in proje belgelerini tekrar değerlendirmesi gerekmeyecektir, yani projenin USCIS tarafından onaylanmaması gibi bir risk söz konusu değildir.
- Emsal onaylı projelerde, USCIS yatırımcının I-526 başvurusunu değerlendirirken sadece yatırımcı bilgilerini ve fonların kaynağı hakkındaki belgeleri inceleyecektir.
- Emsal onayı sayesinde USCIS'in değerlendirmesi gereken belgelerin büyük ölçüde azalmasıyla I-526 başvurularının işleme süresi kısalmaktadır.

Sorulacak soru

- **EB-5 projesi Emsal Onayı almış mıdır?** Bir proje sponsoru dürüst olmalı ve bu soruya “Evet” ya da “Hayır” yanıtını vermelidir. Eğer sponsor bu projenin emsal onaylı olduğunu iddia ediyorsa, resmi USCIS emsal onay mektubunun bir kopyasını talep ederek bundan emin olun. Her prestijli proje sponsoru bu belgeyi sağlayabilmelidir ve bunu sağlamakla övünecektir.

2 Yeterli EB-5 İstihdamı

Neden önemli

- USCIS'in bir projeyi EB-5 Programı çerçevesinde onaylamasından ve yatırımcının I-526 başvurusu kabul edildikten sonra yatırımcıların Yeşil Kart alabilmeleri için bu projenin her EB-5 yatırımcısı için en az 10 istihdam yaratması gerekir.
- I-526 onayı yatırımcıya süreli Yeşil Kart çıkarılmasını sağlar, ancak kısa süreli oturma hakkının daimi oturma hakkına dönüşebilmesi için yatırımcının I-526 onayından iki sene sonra I-829 Formu ile başvuru yapması gerekir.
- I-829 başvurusu bir yatırımcının yatırımının EB-5 Programının gerektirdiği 10 istihdamı yarattığını ortaya koyabilmelidir.
- Bölgesel merkezlerin sponsorluğunu yaptığı gayrimenkul projelerinde EB-5 için uygun olarak yaratılan istihdam inşaat masrafları ve gelir üretilmesine bağlıdır—sadece W-2 çalışan sayısına bağlı olarak hesaplanmaz.
- İnşaat maliyetleri için harcanan her 1 milyon dolar yatırım sermayesi ya da 1 milyon dolar gelir yaratılması için Bölgesel Ekonomik Katsayılar atanmıştır.
- Dolayısıyla da projenin yaratmış olduğu ve EB-5 yatırımcılarına atanan tahmini EB-5 istihdamı, projenin inşaat bütçesi ve tahmini gelir kullanılarak hesaplanır.
- Bir gayrimenkul projesi inşaatının ilk safhalarındaysa ve EB-5 yatırımcısının yatırımını yaptığı anda gerekli EB-5 istihdamını yaratmamışsa, projenin yeterli sermayeye sahip olmaması, sermaye harcamalarında gecikme olması ya da beklendiği gibi sermaye getirisi yaratmadığı için yatırımcı daha büyük göçmenlik riski ile karlı karşıya kalır—bunlardan herhangi biri tüm EB-5 yatırımcılarının daimi Yeşil Kartını alması için gerekli EB-5 istihdamının yaratılmamasına neden olabilir.

2 Yeterli EB-5 İstihdamı

Yatırımcı için avantajları

- İnşaat halindeki ve halihazırda büyük bir sermaye harcamış olan projeler — köprü fonlama da dahil— potansiyel EB-5 yatırımcıları için bir istihdam havuzu oluşturmuştur.
- Bu gibi projelerde projenin tamamlanma güvencesi yüksektir ve EB-5 yatırımcısının daimi Yeşil Kartını alması için gerekli sayıda istihdamın yaratıldığından emin olur.

Sorulacak sorular

- **Projenin inşaatı başlamış mıdır?** Yatırımcıların henüz inşaatı başlamamış projelerde dikkatli olmaları gerekir. Birçok müteahhit EB-5 sermayesine bel bağlamaktadır ve bu yatırımlar kesinleşmeden temel atmaz. Bu gibi durumlarda, projenin EB-5 sermayesi oluşturamaması halinde proje başarısız olacaktır.
- **Projede tüm EB-5 yatırımcıları için yeterli sayıda istihdam yaratılmış mıdır?** En güvenli projeler sadece inşaatları başlamış olmakla kalmaz, aynı zamanda inşaatları EB-5 yatırımcılarının tümü için yeterli sayıda istihdam yaratacak kadar ilerlemiş de olur. Bu gibi projeler göçmenlik riskini etkin bir şekilde önlemiş olur.
- **EB-5 için gerekli istihdamın yüzde kaçını sadece inşaat işlerinden gelir ve gelir yaratılmasına bağlı değildir?** Bir proje, EB-5 istihdam oluşturma gerekliliği için ne kadar fazla inşaat harcamalarına bağlıysa, yeterli sayıda EB-5 istihdamının yaratılacak olması da o kadar kesin olacaktır. Eğer EB-5 istihdam oluşturma süreci gelecekte elde edilecek gelire bağlıysa, EB-5 yatırımcıları için göçmenlik riski de o kadar yüksek olacaktır çünkü sadece projenin inşaat masraflarının bütçeye eşit olması gerekmemekle kalmaz, aynı zamanda proje gelirlerinin beklentileri de karşılaması gerekir. Gelirler gelecek yıllar için öngörülür ve piyasada yaşanan değişiklikler ya da diğer faktörler hesaba katılmadan belirlenmiş olabilir.
- **Proje halihazırda inşaat halindeyse, projenin tamamlanması ve beklenen sayıda istihdamın yaratılabilmesi için yeterli sermaye sağlanmış mıdır?** Yatırımcılar, ertelenmiş ya da uzun süredir “inşaat halinde” bulunan projelerde dikkatli olmalıdır. Uygun inşaat süreçleri varlık tipi, boyutu ve lokasyonuna göre değişmektedir.

2 Yeterli EB-5 İstihdamı

Köprü fonlama hakkında not

- EB-5 sürecine ilişkin uzun bekleme süreleri nedeniyle, itibarlı ve deneyimli proje sponsorları, EB-5 sermayesini oluştururken sıklıkla köprü fonlama yöntemine başvurur.
- Köprü fonlamaya erişimin olması, proje sponsorunun EB-5 sermayesinin tümünü ya da bir kısmını tedarik etmeksizin projeyi fonlamak için gerekli mali araçlara sahip olduğunun göstergesidir.
- Köprü fonlama ile yaratılan tüm istihdamın EB-5 istihdam gerekliliğine sayılabilmesi nedeniyle EB-5 yatırımcıları bu yaklaşımdan faydalanır.
- Köprü fonlama ile bazı—ve hatta tüm—gerekli istihdam, EB-5 yatırımcılarının yatırımlarını yapmasından önce yaratılmış olur.
- Bu gibi durumlarda, projenin emsal onayı alması halinde EB-5 yatırımcıları, tüm istihdamın projede zaten yaratılmış olduğu ve daha yatırımlarını yapmadan daimi Yeşil Kart gereksinimlerini karşıladıklarını bilirler.

3 Doğru Şekilde Yapılandırılmış Sermaye Kaynakları

Neden önemli

- Bir projenin sermaye kaynakları o projenin fonlanmasında kullanılan kaynakların tümüdür. EB-5 gayrimenkul projeleri için sermaye kaynakları genellikle bir bankadan alınan imtiyazlı kredi ve EB-5 proje finansmanı olarak ayrılmaktadır ve ara finansman ya da tercihli hisse ve müteahhidin özsermaye finansmanı ikinci planda yer alır.
- Bir projenin sermaye kaynağının nasıl yapılandırıldığını ve fonların ne kadarının şimdiden yatırılmış olduğunu bilmek o projenin mali riski hakkında fikir sahibi olmaya yardımcı olur. Başlıca riskler şu şekildedir:
- **Banka finansmanı çekilmemiştir.** Belirli projelerde sadece bir taahhüt mektubu alınmış olabilir ya da başka nedenlerle banka finansmanı bulunmuyor olabilir. Bu gibi durumlarda EB-5 yatırımcıları bankanın bu projeyi finanse etmemesi riskiyle karşı karşıya kalabilir. Sermayenin büyük bölümünü oluşturan banka finansmanı olmaksızın projenin başarısız olması işten bile değildir.
- **Müteahhit özsermaye yatırımı yapmamıştır.** Bazı müteahhitler, EB-5 sermayesi tamamen toplanana ya da yatırılana kadar özsermaye koymamayı tercih edebilir. Bu da müteahhidin projenin risklerinden haberdar olduğu ve sadece başkalarının parasını riske atmayı düşündüğü veya müteahhidin başka alternatifi olmadı ve EB-5 sermayesi olmaksızın projeyi tamamlayamayacağı anlamına gelebilir.
- **Müteahhidin özsermayesi çok düşüktür.** Projeye sadece sembolik bir sermaye—toplam maliyetin %5'i gibi—yatıran proje geliştiricilerle çalışmak EB-5 yatırımcıları açısından hem göçmenlik riskini hem de mali riski artırabilir. Bu gibi müteahhitler proje için söz konusu genel riskleri azaltmaya çalışmamaktadır. Müteahhit sermaye yatırımı en az %10 olan projeleri dikkate almanızı tavsiye ederiz.

3 Doğru Şekilde Yapılandırılmış Sermaye Kaynakları

Yatırımcı için avantajları

- İtibarlı ve sermayesi kuvvetli bir müteahhit tarafından kısmen ya da tamamen fonlanan ve doğru şekilde yapılandırılmış bir projeye yatırım yapmak, bir yatırımcının daimi Yeşil Kart alma olasılığını artırmaktadır. Bu aynı zamanda yatırımcı sermayesinin bu kredi ya da yatırım süreci sonunda geri dönme olasılığını artırmaktadır.
- Tamamlanmış projeler için çıkış olanakları bulunmaktadır ama tamamlanmamış ya da gecikmiş projelerde EB-5 yatırımcıları lehine çıkış olanağı bulunmaz.

Sorulacak sorular

- **EB-5 projesinin sermaye kaynağı nasıldır?** Sermaye kaynağı tipik olarak hem yüzde hem de sayılarla ifade edilir. Örneğin, bir projenin maliyeti 100 milyon dolar ise tipik bir sermaye kaynağı %65'i imtiyazlı kredi (65 milyon), %15'i EB-5 ara finansman (15 milyon dolar) ve %20 müteahhit özsermayesinden (20 milyon dolar) meydana gelir. Genel anlamda, EB-5 yatırımcılarının %50'den fazla EB-5 finansmanı bulunduran ve üçüncü taraf banka finansmanı kullanan projelerden kaçınması tavsiye edilir.
- **Bir imtiyazlı kredi alınmış mıdır ve alınmışsa ne kadar kullanılmıştır?** Taahhütnameler ve niyet mektuplarının bağlayıcı olmadığını unutmayın. Yatırımcılar itibarlı bir finans kuruluşu ile imtiyazlı kredi sözleşmesi yapıldığından emin olmalıdır. Varlık sınıfına bağlı olarak, bazı müteahhitlerin kredi kurumlarıyla güçlü bağları bulunmaktadır ve yeterli bilançooya sahip olmaları halinde krediyi daha sonraki bir tarihte alırlar.
- **Müteahhit özsermaye yatırım taahhüdü vermiş midir?** Yatırımcılar müteahhitten özsermaye yatırım taahhüdünün bir kopyasını ve belirtilen bu özsermayenin projeye yatırıldığına kanıtını talep etmelidir. Eğer arsa EB-5 yatırımının yapılmasından önce satın alınmışsa ve inşaat başlamışsa bu durum özsermaye yatırımının yapıldığının güçlü bir işaretidir.
- **Müteahhitin özsermaye yatırımı çok mu düşük?** %10 altındaki özsermaye yatırımları genellikle müteahhidin bu projenin riskini azaltmaya yetecek düzeyde riske girmemiş olduğu anlamına gelir.

4 Makul Çıkış Stratejisi

Neden önemli

- Bir projenin çıkış stratejisi, o projenin sonunda nasıl para kazandıracacağı ile ilgilidir—özellikle de EB-5 yatırımcılarının sermayelerini geri ödemeye yetecek parayı.
- Birçok EB-5 projesi gayrimenkul projesi olarak yapılandırılır ve bunun nedeni de gayrimenkul projelerinde varlıkların teminat gösterilmesi ve bilinen ve olgun bir piyasada çıkış stratejisinin anlaşılmasının görece olarak kolay olmasıdır.
- Yatırım sermayesi ve spekülasyon yatırımları EB-5 Programına aday gösterilebilecek olsa da bunlar genellikle iyi bir seçenek değildir çünkü bu yatırımlarla ilişkilendirilen mali risk daha büyüktür.
- Spekülasyon yatırımlarla kumar oynamak yüksek getiri için mantıklı bir seçenek olabilir, ancak Yeşil Kart almayı ve sermayelerini belirlenen sürede geri almayı amaçlayan EB-5 yatırımcıları için iyi bir seçenek değildir.

4 Makul Çıkış Stratejisi

Yatırımcı için avantajları

- Net bir şekilde belirlenmiş ve uygulanabilir bir çıkış stratejisi, EB-5 yatırımcı sermayesinin geri dönüşü için son derece önemlidir. İyi bir geri ödeme ve çıkış siciline sahip itibarlı bir müteahhit, EB-5 yatırımcısının sermayesini geri alma olasılığını da artırır.

Sorulacak sorular

- **EB-5 projesi ve EB-5 Yatırımcıları için çıkış stratejisi nedir?** Gayrimenkul projeleri tipik olarak iki ana çıkış stratejisine sahiptir: projenin satışı ya da faaliyetler dengelendikten sonra varlığın yeniden finansmanı. Proje satışında yatırımcılar tamamlanmış projenin satılma olasılığı, satış tarihi ve fiyatını tahmin etmek zorundadır. Yeniden finansmanda ise yatırımcılar projenin iyi işletileceğinden ve yeterli değeri yaratacağı olasılığını belirlemelidir.
- **Eğer çıkış stratejisi birim satışlara bağlıysa, tamamlandıktan sonra projenin üçüncü taraf değer takdiri nedir?** İtibarlı proje sponsorları, tamamlandıktan sonra satışa sunulacak projeler için üçüncü tarafların ekspertiz hizmetlerine başvurur.
- **Buna ek olarak, birim satışlarından sonra sermaye dağıtımı için plan nedir?** Sermaye dağıtımı, vize işlemlerinin daha da uzun süreler almasıyla özellikle günümüzde önemli bir konu haline gelmiştir, bu nedenle net bir plana sahip olmak Yeşil Kartınızı garanti altına almak için önemlidir.
- **Eğer çıkış stratejisi faaliyetlerin yeniden finansmanı ise, beklenen getiri ve maliyetler nelerdir?** İtibarlı proje geliştiriciler finansal tahminlerini ve proformalarını beklenen gelir ve maliyetlere göre hazırlamıştır ve bunlar üçüncü taraf eksper raporları ve verileri ile desteklenir.
- **Müteahhit ya da proje sponsoru daha önce benzer projeleri işletmiş midir ve bu projeler beklenen mali hedeflere ulaşmış mıdır?** İtibarlı proje geliştiriciler daha önce benzer projeleri başarıyla tamamlamış ve satış fiyatı ya da çıkış stratejisi varsayımları bakımından mali tahminlerine ya erişmiş ya da aşmıştır.

5 Garanti ve Güvence

Neden önemli

- İyi yapılandırılan projeler tipik olarak yatırımcıların göçmenlik ve mali risklerini sınırlayacak belirli garanti ve güvenceler içerecektir. Aşağıda bazı sık rastlanan garanti ve güvenceleri bulacaksınız:
 - **I-526 geri ödeme garantisi**, bir EB-5 yatırımcısının I-526 başvurusunun reddedilmesi halinde parasının iade edilmesini garanti altına alır. Bu garanti olmaksızın, ret alması halinde bir yatırımcının sermayesinin uzun bir süreyle bağlanacağı, Yeşil Kart alamayacağı ve çok az ya da hiç kâr etmeyeceği anlamına gelir. I-526 geri iade garantisini veren taraf güçlü bir sermayeye sahip bir kurum olmalı, I-526 başvurusunun reddedilmesi halinde yatırımcının sermayesini derhal geri iade edebilecek bir kurum olmalıdır.
 - **Tamamlama garantisi**, belirlenen bütçeyi aşan herhangi proje maliyetinin müteahhit tarafından karşılanacağı garantisidir. İmtiyazlı kredi finansmanı almış olan müteahhitler her zaman bu gibi bir garantiye sahip olmalıdır. Bu garanti olmaksızın, bütçeyi aşan tüm maliyetler projenin gecikmesi ya da tamamlanmamasına neden olabilir.
 - **Geri ödeme programı** geri ödeme için bir zaman çizelgesi belirler. Projelerin genellikle belirli bir kredi vadesi bulunur ama bu vade uzun ya da belirsiz ek sürelerle uzatılabilir. Ayrıca sermaye dönüştürme seçenekleri de mevcut olabilir. Bu gibi durumlarda, EB-5 yatırımcıları daimi Yeşil Kartlarını almış olsalar da proje sponsoru EB-5 sermayesini tutmaya devam edebilir. İyi yapılandırılmış projelerde genellikle EB-5 yatırımcısının Yeşil Kartını almasından ya da yatırımcının I-829 başvurusunu yapmasından sonra belirli bir geri ödeme tarihi verilmektedir.

5 Garanti ve Güvence

Yatırımcı için avantajları

- Garanti ve güvencelerin tümü yatırımcının avantajlarıdır. Bunların olmaması endişe uyandırıcıdır ve büyük göçmenlik ya da mali risk ile ilişkilendirilebilir

Sorulacak sorular

- **I-526 başvurusunun reddedilmesi halinde EB-5 yatırımcısının yatırımı eksiksiz iade edilir mi?** Güçlü EB-5 projeleri, yatırımcıların I-526 başvurularının reddedilmesi halinde açık bir geri ödeme planı sunmaktadır.
- **Projenin tamamlama garantisi bulunuyor mu?** Tamamlama garantisi, inşaatı tamamlanmış projelerin kısmen tamamlanmış projelere göre daha büyük bir değere sahip olmaları ve proje inşaatının tamamlanması halinde tüm inşaat işlerinin yaratılacak olması nedeniyle istihdam riski ve mali riski azaltır.
- **Geri ödeme planı nasıl?** Güçlü EB-5 projeleri, proje geliştiricisine EB-5 yatırımcısının sermayesinin geri ödenmesini geciktirmek konusunda minimum esneklik tanıyan, açık bir şekilde belirlenmiş bir yatırım planına sahiptir.
- **Yatırım süresi nedir?** Yatırım süresi net bir şekilde belirtilmeli ve EB-5 yatırım sermayesinin risk altında tutulması için USCIS tarafından belirlenen gereklilikleri karşılamalıdır.
- **Yatırımın EB-5 yatırımcısının rızası olmaksızın özsermayeye dönüştürülmesi seçeneği ya da imkanı mevcut mudur?** Bazı projeler, potansiyel EB-5 yatırımcılarını yanıltabilecek bu yatırım dönüştürme opsiyonuna sahiptir. Bu tip bir dönüştürme seçeneğinin var olması halinde yatırımcılar dikkatli olmalı ve bu seçeneğin varlığını onaylatmalıdır.
- **Proje başka ne gibi garantiler veya güvenceler sunmaktadır?** Güçlü projeler, hem göçmenlik riski hem de mali riski azaltmak için birçok garanti ve diğer benzeri güvence sağlayacaktır.

5 Garanti ve Güvence

Başlıca geri ödeme garantileri hakkında



- Bazı projeler, EB-5 yatırımcılarının yatırım sermayelerinin geri ödenmesini garanti edebilir.
- Bu gibi garantilerin EB-5 Programında yatırımın “risk altında” (“at-risk”) olması gerekliliği ile doğrudan çelişmesi nedeniyle bu projelerin USCIS tarafından daha fazla araştırılabileceği ve hatta başvuruların reddedilebileceğini bilmek önemlidir.
- EB-5 yatırımcıları bu gibi geri ödeme garantilerinin nasıl ifade edildiğini incelemeli ve bunların USCIS tarafından kabul edilme olasılığını değerlendirmelidir.
- Genel anlamda, geri ödeme garantisi veren projelere yatırım yapmanızı tavsiye etmiyoruz.

Gayrimenkul yatırımda E5 sermaye geri ödemesi hakkında



- Belirli projeler yatırımcılarına apartman dairesi ya da ev vererek geri ödeme yapabilir. Tekrarlamak gerekirse, programda yatırımın risk altında olması gerekliliğiyle çelişmesi nedeniyle USCIS bu tip geri ödemelere karşıdır.
- Bu gibi projeler geçmişte USCIS’in gözünden kaçan zekice yapılandırmalar yoluyla onaylanmış olsa dahi USCIS artık bu gibi Yeşil Kart karşılığında gayrimenkul projelerini tespit etmekte çok daha kabiliyetli hale gelmiştir.
- Ayrıca, birçok durumda EB-5 yatırımcısına verilecek daire ya da evin değeri, yatırımdan daha düşük olabilmektedir ve bu da yatırımcının ilk yatırımdan daha düşük değere sahip bir varlık için Yeşil Kart edinme olasılığını riske attığı anlamına gelir.
- EB-5 yatırım geri ödemesi olarak gayrimenkul teklif eden projelere yatırım yapmanızı tavsiye etmiyoruz.



KOLTER

Yatırıma Açık Yüksek Kaliteli EB-5 Projeleri



Hyatt Fort Lauderdale: Apartman Daireleri ve Otel Projesi

Mevcut kurallar kapsamında yüksek işsizlik TEA sınıfına girer– \$900B yatırım – %2,0 yatırımcı getirisi.

113 rezidans
(16–46. katlar)



Özel konut imkanları ve yüksek havuz plazası (kat 16)

238 otel odası, fitness merkezi, toplantı alanı ve yüksek havuz (8–15. katlar)

Garaj
(2–7. katlar)

Büyük lobi, otel, bar, restoran ve perakende (1. kat)

Lüks daireler ve Hyatt otel

EB-5 yatırımcısı
Tercihli Getiri
%2,0

Aşama II EB-5
\$18,9M,
Toplam maliyetin
%8'i

Toplam proje
maliyeti
\$226M

**EB-5 kredi
geri ödeme
garantisi**

**I-526 onayı
geri ödeme
garantisi**

**USCIS ve
avukat ücreti
geri ödeme
garantisi**

23,8
istihdam şimdiden
her EB-5 yatırımcısı
için yaratıldı

**Dikey
inşaat
tamamlandı**

İmtiyazlı kredi
imzalandı ve
fonlandı
CIBC Bank

Hyatt Fort Lauderdale Aşama II İnşaat Güncellemesi

İç ve dış inşaat büyük ölçüde tamamlandı.

Hyatt Centric otel resmi açılışı gerçekleşti.



Saltaire St. Petersburg: Apartman Dairesi ve Perakende Projesi

Mevcut kurallar kapsamında yüksek işsizlik TEA sınıfına girer– \$900B yatırım – %6,0 yatırımcı getirisi.

**192 rezidans
(6–35. katlar)**

Penthouse daireler
(34–35. katlar)

Standart daireler
(6–33. katlar)

İmkanlar ve plaza
daireleri
(7. kat)

Otopark
(2–6. katlar)

Perakende alanı ve lobi
(1. kat)



Lüks daireler ve perakende alanı

EB-5 yatırımcısı
Tercihli Getiri
%6,0

Aşama I EB-5
\$10,1M,
toplam maliyetin
%4'ü

Toplam proje
maliyeti
\$227,4M

**Şehir Merkezi
Okyanus
Manzaralı
Konum**

**I-526
onayı geri
ödeme
garantisi**

**USCIS I-924
Proje
Emsal
Onayı**

Toplam yaratılan
istihdam yatırımcı
başına
32,8

İmtiyazlı kredi
veren kuruluş
**Wells Fargo
Bank**

**İnşaatı
devam
ediyor**

EB-5 Yatırımcıları Neden Her Zaman EB5AN'ı Seçiyor?

Kullandığımız stratejiler EB-5 yatırımcıları için göçmenlik ve finansal riskleri azaltıyor.

1

I-526 onayı geri ödeme garantisi

I-526 başvurunuz onaylanır, aksi takdirde yatırımınız %100 iade edilir.

2

Tam finanse edilmiş projeler

Tüm Kolter EB-5 projeleri üçüncü taraf banka finansmanına sahiptir veya bunun sağlanması beklenmektedir.

3

Tek başına inşaat ile istihdam yaratma

Tek başına inşaat faaliyetlerinden yaratılan istihdam (RIMS II modeli) EB-5 gereksinimini %100 karşılar.

EB-5 Yatırımcıları Neden Her Zaman EB5AN'ı Seçiyor? (devamı)

Kullandığımız stratejiler EB-5 yatırımcıları için göçmenlik ve finansal riskleri azaltıyor.

4

Cazip finansal getiri

EB5AN/Kolter projeleri EB-5 yatırımcılarına rekabetçi, tercih edilen yatırım getirileri sunar

5

Şeffaf mali raporlama

Tüm EB-5 yatırımcılarımız her çeyrekte kendilerine yatırım durumu hakkında bilgi veren mali raporlar alırlar.

6

Sınıfının en iyisi geliştirme ekibi

Sadece güçlü bilançolara ve kapsamlı EB-5 proje deneyimine sahip kurumsal özel geliştiriciler ve bankalarla ortaklık yapıyoruz.

The Kolter Group: 50+ Aktif Projesi ve Dört İş Biriminde 500+ Çalışanı ile Gerçek Gayrimenkul Geliştirme Firması

KOLTER

Konut amaçlı çok katlı apartman geliştirme ve kentdel boş arazi doldurma



İmar planlı topluluk geliştirme ve ev inşaatı



Otel geliştirme ve yatırım

Arazi geliştirme ve üçüncü taraf müteahhitler için arazi bankacılığı

The Kolter Group: Deneyimli, Stratejik ve Ödüllü Yönetim Ekibi ile Finansal Açıdan Güçlü Bir Geliştirici



İtibar ve mali açıdan güçlü

- Tek bir banka kredisinde temerrüde düşmemiş olması birinci kademe borç sağlayıcılarına erişim sağlar
- Sermaye ortakları arasında önde gelen yatırım fonları ve Forbes listesine giren aile şirketleri bulunur



Ödüllü

- ABD'nin en büyük 25 özel sektör ev inşaatı şirketi.
- Hyatt'ın Otel Geliştirici Ödülü ve Yılın Strateji Ortağı Ödülü



Strateji odaklı

- Yaşlanan ABD nüfusu ve güneş alan bölgelere göçün yarattığı konut ihtiyaçlarını karşılamaya odaklanmıştır



Deneyimli, konjonktürü test edilmiş, uyumlu yönetim ekibi

- Toplamda 200 yıldan uzun gayrimenkul deneyimi
- Konut, ticari ve konaklama işlemlerinin beklenen değeri 15 milyar dolardan fazla
- Ortalama lider görev süresi, firmada 14+ yıl ve gayrimenkulde 25+ yıl



Onaylanmış ve mevcut EB-5 projeleri hakkında bir telefon görüşmesi saati belirlemek için lütfen bizimle iletişime geçin



Telefon: 1-800-288-9138



E-posta: info@EB5AN.com



www.EB5AN.com and

www.EB5VisaInvestments.com



5 أشياء تهلك – الهيكل الاستثماري لمشروعات EB-5

العربية

- بعد البحث في كل الخيارات، والتأكد من أن برنامج EB-5 هو الطريق المناسب، يكون المستثمر مستعدًا لاختيار مشروع EB-5. من الهام جدًا اختيار المشروع الملائم للحصول على الجرين كارد (بطاقة الإقامة الدائمة) وفي نفس الوقت حماية رأس مال المستثمر.
- لذا يسعدنا أن نقدم لكم الهيكل الاستثماري لمشروعات EB-5، للمستثمرين الذين يفكرون في برنامج EB-5.
- يمكن لاختيار وإدارة مشروع EB-5 عقاري أن يكون مهمة شاقة. لذا وبعد سنوات طويلة من الخبرة، قامت EB5 Affiliate Network و USAdivisors.org بتبسيط هذه الإجراءات المعقدة، لنقدم لكم قائمة بالخمسة أشياء التي تهم تقريبًا أي شخص يفكر في مشروع EB-5. تحدد هذه النقاط وتشرح النقاط المحورية المتعلقة بمنطقتي المخاطر الأساسيتين لأي مشروع EB-5: (i) مخاطر الهجرة و (ii) المخاطر المالية.

نبذة عامة عن EB5 Affiliate Network وبرنامج EB-5



برنامج EB5 Affiliate Network أو EB5AN هي مشغل معتمد من خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية للمراكز الإقليمية الخاصة بالبرنامج، شركة استشارية لبرنامج EB-5، بالإضافة لكونها شركة إدارة تمويلات استثمارية عالمية. تساعد EB5AN المستثمرين الأجانب على الحصول على الإقامة الدائمة بالولايات المتحدة (الجرين كارد) من خلال مشروعات التطوير العقاري في الولايات المتحدة وفقًا لقواعد برنامج تأشيرات EB-5 لهجرة



U.S. Citizenship and Immigration Services

برنامج EB-5 لهجرة المستثمر هو برنامج وضعت حكومة الولايات المتحدة لتشجيع الاستثمارات الجديدة في المشروعات التي تخلق وظائف. من خلال استثمار EB-5، والذي يخلق 10 وظائف جديدة على الأقل في الولايات المتحدة، يصبح المستثمر الأجنبي وعائلته مؤهلين للحصول على الإقامة الدائمة والانتقال للولايات المتحدة.

لهجرة المستثمرين، ومزايا الحصول على الجرين كارد EB-5 أولويات برنامج



تتم هيكلة كل مشروعات EB5AN بشكل يضمن الموافقة على منح الإقامة الدائمة للمستثمرين.

الأولوية الأهم لكل مستثمري EB-5 هي الحصول على بطاقة الإقامة الدائمة أو الجرين كارد.

العديد من مستثمري EB-5 يعتبرون الولايات المتحدة بوابة لتأمين مستقبل أفضل لعائلاتهم من خلال برنامج EB-5. يسعى مستثمرو EB-5 عادة للحصول على ميزة واحدة على الأقل من بين المزايا التالية للإقامة الدائمة بالولايات المتحدة:



تكاليف تعليم أقل

ستدفع تكاليف أقل للتعليم الجامعي والدراسات العليا



نسبة قبول أعلى في أفضل جامعات البلاد

تزيد الإقامة الدائمة من فرص قبول الأبناء في أفضل الجامعات وبرامج الدراسات العليا في أنحاء الولايات المتحدة



الإقامة الدائمة

تقوم بتجديد بطاقة إقامتك الدائمة كل 10 سنوات ودون حد أقصى



المرونة في السفر

يمكنك مغادرة الولايات المتحدة والعودة إليها بحرية: بدون تأشيرة دخول



المرونة في تغيير محل الإقامة

يمكنك أن تعيش في أي مكان في الولايات المتحدة: وتغيير مكان معيشتك في الوقت الذي تريده



المرونة في التوظيف

يمكنك العمل أو إنشاء شركتك الخاصة في أي مكان في الولايات المتحدة: كما يمكنك الانتقال في الوقت الذي تريده



الحصول على الجنسية الأمريكية

فرصة اختيارية للحصول على الجنسية الأمريكية بعد 5 سنوات



المزايا المالية للضمان الاجتماعي

ستحصل على العديد من المزايا بعد التقاعد في صورة دخل إضافي من خلال برنامج الضمان الاجتماعي



خدمة صحية أفضل

يمكنك الاستمتاع بخدمات الرعاية الصحية الأكثر تقدماً، والمتاحة فقط في الولايات المتحدة



التأمين الصحي لبرنامج Medicare

يمكنك الحصول على تأمين صحي تابع لبرنامج Medicare عند وصولك إلى سن 65 إذا كان لديك إقامة دائمة لمدة 5 سنوات على الأقل



خطة احتياطية في الظروف السياسية غير المستقرة

بعد الحصول على الإقامة الدائمة خطة بديلة في حالة وجود ظروف سياسية أو اقتصادية غير مستقرة في بلدك الأم



حماية أموال الاستثمار الخاصة بك

يمكنك حماية أموالك من خلال الاستثمار غير المباشر والنجاح في إجراءات الهجرة

EB5AN هي مركز إقليمي لتشغيل وإدارة استثمارات برنامج EB-5

أكثر من 1800 مستثمر من أكثر من 60 دولة قاموا بالاستثمار مع مراكز EB5AN الإقليمية

مركز إقليمي ذائع الصيت لبرنامج EB-5 يتمتع
بخبرة واسعة



2013

سنة التأسيس



أكثر من \$4 مليار

أصول قيد التطوير والإنشاء



14

مركزًا إقليميًا معتمدًا من خدمات المواطنة
والهجرة الأمريكية في أكثر من 20 ولاية



100%

معدل الموافقة على المشاريع
في الالتماسات التي تم البت فيها بواسطة خدمات
المواطنة والهجرة الأمريكية



13

مشروع EB-5 مكتمل أو قيد التنفيذ. العديد من
الموافقات على التماسات I-526 و I-924

الفريق التنفيذي الذي اشترك في عمليات استحواذ والتطوير العقاري التجاري بقيمة تتجاوز 3 مليار دولار



سامويل ب.
سيلفرمان

مايكل شونفيد



تيموثي ي. شيه



شريك إداري

- جامعة يال – بكالوريوس الاقتصاد مع تعلم اللغة الصينية
- مجموعة بوسطن الاستشارية (BCG) – استشاري في الأعمال التجارية والاستراتيجيات
- ماجستير إدارة الأعمال من مدرسة ستانفورد للتجارة
- جائزة فوربس 30 تحت الـ 30 المحلية لريادة الأعمال الاجتماعية.

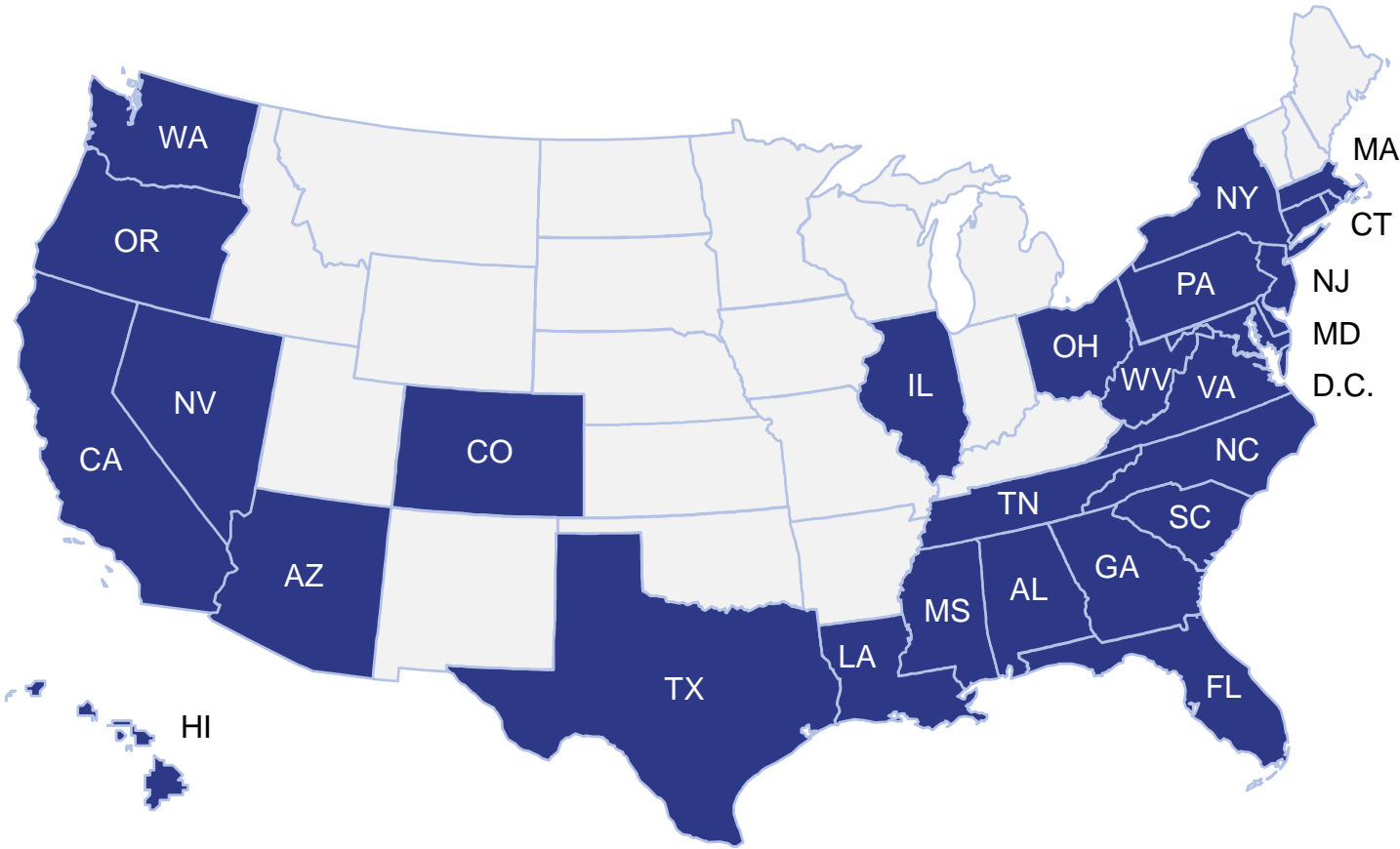
شريك إداري

- بكالوريوس في الاقتصاد وإدارة الأعمال من جامعة نورث كارولينا في تشابل هيل
- مجموعة بوسطن الاستشارية (BCG) – استشاري في الأعمال التجارية والاستراتيجيات
- مستثمري AEA- الشركة الرائدة في استثمارات الأسهم الخاصة
- فاز بجائزة فوربس 30 تحت الـ 30 المحلية لريادة الأعمال الاجتماعية.

شريك إداري

- جامعة يال – بكالوريوس في علوم الحاسب الآلي
- مدرسة الحقوق بجامعة ديوك – دكتور جوريس
- شركة كرافات، سواين ومور للمحاماة، أحد أكبر شركات المحاماة في الولايات المتحدة تعمل مع أغنى 500
- شركة DMG للترفيه- استشاري عام لأحد أكبر شركات الترفيه في الصين.

تدير EB5 Affiliate Network شبكة مراكز إقليمية تتكون من 14 مركزًا إقليميًّا، تغطي أكثر من 20 ولاية أمريكية، بالإضافة إلى واشنطن العاصمة



خطابات اعتماد المراكز الإقليمية من خدمات
المواطنة والهجرة الأمريكية



تمتلك EB5AN وتدير كل المراكز الإقليمية
بالكامل

1 موافقة خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية على التماس I-924

2 خلق وظائف EB-5 كافية

3 الهيكلة السليمة لرأس المال

4 استراتيجية خروج عملية

5 الضمانات والحماية

مشروعات EB-5 عالية الجودة متاحة للاستثمار



1 موافقة خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية على التماس I-924



لماذا هي مهمة:

- عندما يقوم المستثمر بتقديم طلب التماس I-526 للهجرة تحت برنامج EB-5، يجب أن تحدد خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية ما إذا كان المشروع مستوفياً لمتطلبات EB-5، ومن المتوقع أن يخلق العدد المطلوب من الوظائف.
 - يمكن للمشروعات أن تقدم نموذج I-924 للحصول على موافقة "مبدئية"، تعرف بموافقة النموذج، إلا أن معظم المشروعات لا تسعى للحصول على هذه الموافقة. وبدلاً من ذلك، عادةً ما يتم تقييم المشروعات للمرة الأولى بواسطة خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية عندما يقدم أول مستثمر EB-5 في المشروع التماس I-526.
 - تختار معظم المشروعات هذه الطريقة لأن الحصول على موافقة النموذج (الموافقة المبدئية) مكلف، وقد يستغرق مدة تزيد عن العام. يواجه المستثمرون في مشروعات بدون موافقة النموذج مخاطر أكبر في الهجرة، حيث يمكن عدم الموافقة على المشروع لبرنامج EB-5 - قد يتم رفض التحليل الاقتصادي للمشروع، وقد يكون هيكل المشروع غير ملائم، أو قد يكون المشروع غير مؤهل لبرنامج EB-5 لأي سبب آخر.
 - تقوم خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية بتقييم المشروعات الحاصلة على موافقة النموذج قبل تقديم أي مستثمر التماسات EB-5.
- من الهام معرفة أن موافقة النموذج I-924 وتعيين المركز الإقليمي I-924 ليسوا سواء؛ يستخدم الاثنان نموذج I-924، ولكن فقط "موافقة النموذج" تعني أن المشروع نفسه قد اجتاز تقييم خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية.

?

ما يستفيد منه المستثمر

- يعرف المستثمرون الذين يختارون المشروعات الحاصلة على موافقة النموذج في نفس وقت استثمارهم أن خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية قد قامت بالفعل بتقييم مستندات المشروع، وقررت أنه ملائم لبرنامج EB-5، وأن الآلية الاقتصادية المستخدمة لحساب الوظائف الناتجة عن المشروع متوافقة مع متطلبات خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية.
- يحتوي التماس I-526 على نوعين فقط من المستندات: مستندات المشروع ومستندات المستثمر.
- لن تحتاج خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية لإعادة تقييم مستندات المشروع، مما يعني عدم تحمل المستثمرين لمخاطر عدم موافقة خدمات المواطنة والهجرة على المشروع.
- للمشروعات الحاصلة على موافقة النموذج، تقوم خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية بتقييم التماس المستثمر I-526 فقط.
- كما تسرع موافقة النموذج في العادة إجراءات التماس I-526، حيث أن البيانات المقدمة للتقييم من قبل خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية أقل بكثير.

سؤال هام:

- هل حصل برنامج EB-5 على الموافقة المبدئية (موافقة النموذج)؟ يجب أن يكون راعي المشروع صريحًا وصادقًا، ويجب بنعم أو لا. إذا ادعى راعي المشروع أنه حاصل على موافقة النموذج، تابع الأمر بطلب نسخة من خطاب خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية بقبول موافقة النموذج. يمكن لأي راعٍ للمشروع ذي سمعة جيدة بتقديم الخطاب، وسيكون فخورًا بذلك.



- بعد موافقة خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية على المشروع تحت برنامج EB-5 وقبول التماسات المستثمرين I-526، يجب أن يقوم المشروع بخلق 10 وظائف على الأقل لكل مستثمر EB-5 حتى يحصل المستثمر على بطاقة الإقامة الدائمة (جرين كارد).
- تمنح الموافقة على التماس I-526 المستثمر بطاقة إقامة مؤقتة، ولتحويل الإقامة المؤقتة إلى دائمة يجب على المستثمر تقديم نموذج I-829 بعد عامين من الموافقة على I-526 .
- ويجب أن يوضح التماس I-829 كيف ساعد الاستثمار الخاص به في خلق 10 وظائف كما هو مطلوب في برنامج EB-5.
- فيما يتعلق بالمشروعات العقارية التي ترعاها المراكز الإقليمية، يعتمد عدد الوظائف المتوافقة مع متطلبات EB-5 على نفقات الإنشاءات والإيرادات الناتجة – وليس على عدد أفراد موظفي W-2.
- يتم تعيين المضاعفات الاقتصادية الإقليمية لكل 1 مليون دولار من رأس المال المستثمر، الذي يتم إنفاقه على الإنشاءات، أو 1 مليون دولار من الإيرادات الجديدة.
- لذا، يتم احتساب عدد وظائف EB-5 التي خلقها المشروع لمستثمري EB-5 باستخدام ميزانية الإنشاءات والإيرادات المتوقعة.
- إذا كان المشروع العقاري في المراحل الأولى من التطوير العقاري ولم يخلق كل وظائف EB-5 المطلوبة في وقت استثمار مستثمر EB-5، فقد يواجه المستثمر مخاطر أكبر في الهجرة، حيث قد يفتقر المشروع لرأس المال الكافي، أو يواجه تأخيرات في إنفاق رأس المال، أو الإخفاق في خلق الإيرادات كما هو متوقع – أي من هذه الأسباب قد تؤدي للإخفاق في خلق عدد وظائف EB-5 المطلوبة لضمان حصول كل مستثمري EB-5 على إقاماتهم الدائمة.



- تكون المشروعات التي أصبحت بالفعل تحت الإنشاء، وقامت بإنفاق مبالغ كبيرة من رأس المال –متضمنة استخدام التمويل العقاري – قد استطاعت بالفعل خلق مجموعة وظائف لمستثمري EB-5 المحتملين.
- توفر مثل هذه المشروعات قدرًا من الأمان، بفضل تقدم المشروع، وإمكانية ضمان خلق عدد كافٍ من الوظائف لمستثمري EB-5 تمكنهم من الحصول على الجرين كارد



- **هل بدأ المشروع في عملية الإنشاءات؟** يجب على المستثمرين أن يكونوا حذرين بشأن المشروعات التي لم تصل بعد لمرحلة الإنشاءات. يعتمد العديد من المطورين العقاريين على رؤوس أموال EB-5، وهكذا لا يمكنهم البدء في عملية الإنشاءات قبل الحصول على هذه الاستثمارات. في مثل هذه الحالات، قد يفشل المشروع تمامًا إذا لم ينجح في جمع رأس المال الكافي من استثمارات EB-5.
- **هل تم بالفعل خلق وظائف كافية لكل مستثمري EB-5 في هذا المشروع؟** المشاريع الأكثر أمانًا لن تكون قد بدأت عملية الإنشاءات فحسب، بل ستكون قد تقدمت فيها بشكل كافٍ يضمن خلق كل الوظائف المطلوبة لمستثمري EB-5 بالفعل. عمليًا، ستكون هذه المشروعات قد قضت على كل المخاطر المتعلقة بالهجرة.
- **ما هي نسبة الوظائف التي يتم خلقها من خلال عملية الإنشاءات وحدها، بعيدًا عن العائدات؟** كلما اعتمد المشروع بشكل أساسي على خلق الوظائف من عملية الإنشاءات وحدها، ازداد ضمان خلق عدد كافٍ من وظائف EB-5. أما إذا اعتمدت الوظائف على العائدات المستقبلية، فإن هذا يرفع من مخاطر مستثمري EB-5، ليس فقط لأن هذا يعني أن الإنفاق على المشروع يجب أن يتماشى مع ميزانيته، وإنما لأن العائدات كذلك يجب أن ترتقي لمستوى التوقعات. خاصة لأن العائدات يتم تقديرها قبل سنوات، وقد لا توضع في الاعتبار أي تغييرات سوقية أو غيرها من المتغيرات.
- **إذا كان المشروع تحت الإنشاء، هل هناك رأس مال كافٍ متاح لإتمام المشروع، وخلق العدد الإجمالي المتوقع من الوظائف؟** يجب أن يحترس المستثمرون من المشروعات التي تظل "تحت الإنشاء" لفترات طويلة. يختلف الهيكل الزمني للإنشاءات حسب نوع الإنشاءات، حجمها، وموقعها.



ملاحظة حول التمويل العقاري:

- بسبب فترات الانتظار الطويلة المرتبطة بإجراءات EB-5، عادةً ما يلجأ رعاة المشروعات ذوي الخبرة والسمعة الجيدة لاستخدام التمويل العقاري بينما يجمعون رأس مال EB-5.
- يعد الحصول على تمويل عقاري مؤشراً إيجابياً، حيث يعني أن راعي المشروع لديه القدرة المالية لتمويل المشروع بدون جمع كل أو أي من رأس مال EB-5.
- يستفيد مستثمرو EB-5 من هذه الآلية، حيث يتم احتساب كل الوظائف الناتجة عن التمويل العقاري من ضمن وظائف EB-5 المطلوبة.
- من خلال التمويل العقاري – يمكن خلق بعض-أو حتى كل – الوظائف المطلوبة قبل أن يقوم أي مستثمر EB-5 باستثمار أمواله.
- في هذه الحالات، إذا حصل المشروع على موافقة النموذج، يستطيع مستثمرو EB-5 ضمان خلق المشروع لكل الوظائف وتلبيته لكل متطلبات إقامتهم الدائمة حتى قبل البدء في الاستثمار في المشروع.

لماذا هي مهمة



- هيكل رأس المال الخاص المشروع هو الموارد الإجمالية لتمويل المشروع. في مشروعات EB-5 العقارية، يتم عادة تقسيم هيكل رأس المال إلى قرض رئيسي من بنك، وتمويل مشروعات EB-5، الذي يحتل عادة المركز الثاني كدين أو سندات خاصة بالمطور.
- لذا فإن فهم هيكل رأس المال، ومعرفة نسبة التمويل الذي حصل عليه المطور بالفعل، يعطي المستثمر فكرة عن المخاطر المالية للمشروع. وفيما يلي المخاطر المالية الأهم التي قد يتعرض لها المشروع:
- لم يتم الحصول على تمويل بنكي. قد تكون بعض المشروعات قد حصلت فقط على خطاب التزام من البنك، أو قد تفتقر للتمويل البنكي تمامًا لسبب أو لآخر. في هذه الحالات، يتحمل مستثمرو EB-5 مخاطر عدم تمويل البنك للمشروع. فبدون التمويل البنكي الذي يمثل عادة النسبة الأكبر من رأس المال، تزداد احتماليات فشل المشروع بشكل كبير.
- عدم التزام المطور ماليًا. قد لا يضح بعض المطورين العقاريين سنداتهم الخاصة في المشروع حتى يتم جمع كامل قيمة رأس مال EB-5. قد يعني هذا قلق المطور من مخاطر المشروع، وعدم رغبته في المخاطرة بأصوله، أو أنه لا يمتلك بدائل ويعتمد بشكل كامل على رؤوس أموال EB-5.
- قيمة سندات وتمويل المطور صغيرة جدًا. قد يعني العمل مع مطوري مشاريع لا يشاركون في رأس المال سوى بقيمة ضئيلة—مثل 5% من التكلفة الإجمالية—ارتفاع المخاطر المالية للمشروع، وكذلك المتعلقة بالهجرة. لا يحاول هؤلاء المطورون تخفيف المخاطر الإجمالية للمشروع عبر المشاركة في التكلفة الإجمالية. ونحن ننصح باختيار المشروعات التي يشارك فيها المطور في التمويل بنسبة 10% على الأقل.



- الاستثمار في مشروع تتم فيه هيكلة رأس المال بشكل سليم، ويموله مطور خبير يمتلك أصولاً راسخة، يزيد من فرص حصول المستثمرين على الإقامة الدائمة. كما يزيد من فرص رد رؤوس أموال المستثمر في نهاية فترة الاستثمار.
- فرص استرداد الأموال المستثمر قائمة في المشاريع المكتملة، أما المشاريع غير المكتملة أو المتوقفة، فقد لا تمثل فرصة خروج جيدة لمستثمري EB-5.



- **ما هو هيكل رأس المال الخاص بالمشروع؟** يمكن عرض هيكل رأس المال الخاص بالمشروع إما بالنسب المئوية أو القيم الرقمية ذاتها. على سبيل المثال، إذا كانت تكلفة المشروع 100 مليون دولار، فإن هيكلة رأس المال في المعتاد ستكون مقسمة إلى 65% قرض رئيسي (\$65 مليون)، 15% قيمة تمويل EB-5 للمشروع (\$15 مليون)، بالإضافة إلى 20% من سندات المطور العقاري (\$20 مليون). بشكل عام، يجب على مستثمري EB-5 تجنب المشاريع التي تمثل قيمة تمويل EB-5 لها أكثر من 50% من هيكل رأس المال، وكذلك المشاريع التي لا تستعين بتمويل بنكي من طرف ثالث.
- **هل تم الحصول على قرض رئيسي، وإذا تم ذلك، ما قيمة رأس المال التي تم سحبها منه؟** تذكر دائماً أن خطابات الالتزام أو التعبير عن نية التمويل ليست ملزمة. يجب على المستثمرين التأكد من تنفيذ اتفاقية القرض الرئيسي مع مؤسسة تمويل موثوق بها. وفقاً لنوع المشروع، قد يكون لبعض المطورين علاقات قوية مع مؤسسات الإقراض، تجعلهم يحصلون على القرض في مرحلة متأخرة من المشروع إذا كان لديهم حساب مالي كافٍ.
- **هل التزم المطور مالياً في رأس مال المشروع؟** يجب أن يطلب المستثمرون نسخة من خطاب التزام السندات من المطور، وغيره من الأدلة التي تعني التزام المطور بتمويل المشروع. إذا تم شراء الأراضي وبدء الإنشاءات قبل استثمار رأس مال EB-5، فهذا يشير إلى أن المطور ملتزم مالياً بالمشروع بشكل كبير.
- **هل قيمة سندات المطور أصغر من اللازم؟** في المعتاد، يعني تمويل المطور للمشروع بنسبة أقل من 10% أن المطور لم يتحمل مخاطرة كافية لتقليل المخاطر الإجمالية للمشروع.



- استراتيجية الخروج الخاصة بالمشروع هي كيفية تحقيق المشروع في النهاية للأرباح- أو بشكل أكثر تحديداً، أرباح كافية لرد رؤوس أموال كل استثمارات EB-5.
- كثيراً ما يتم اختيار مشروعات عقارية كمشروعات لبرنامج EB-5 لأن المشروعات العقارية تعني وجود أصول صلبة تقلل من المخاطرة، بالإضافة إلى وجود استراتيجية خروج سهلة الفهم نسبياً، في سوق معروف وناضج.
- قد تكون بعض استثمارات المضاربات أو رؤوس الأموال المخاطرة مؤهلة كمشروعات EB-5، إلا أنها في العادة لا تكون اختياراً جيداً بسبب المخاطر المالية الكبيرة المرتبطة بمثل هذه الاستثمارات.
- فالمرهنة على استثمارات المضاربة قد تبدو مقبولة لمن يرغبون في عائدات ضخمة في وقت قصير، لكنها لا تكون مناسبة لمستثمري برنامج EB-5، الذي يرغبون في ضمان الحصول على الإقامة الدائمة (الجرين كارد)، وكذلك ضمان استعادة رؤوس أموالهم في فترة زمنية محددة.



- يمثل وجود استراتيجية خروج عملية محددة عاملاً حيوياً لاستعادة رأس مال مستثمر EB-5. فوجود مطور خبير، له سابقة أعمال تم فيها إعادة أموال مستثمري EB-5 يزيد من احتمالية استعادة المستثمر لرأس ماله في نهاية المشروع.



- ما هي استراتيجية الخروج الخاصة بالمشروع لمستثمري EB-5؟ عادة ما تلتزم المشاريع العقارية بواحدة من استراتيجيتي خروج أساسيتين: بيع المشروع، أو إعادة تمويل الأصول بعد ثبات عملية التشغيل. في الاستراتيجية الأولى، يحتاج المستثمر لتحديد احتمالية، توقيت، وسعر بيع المشروع أو وحداته. أما في حالة الاستعانة بالاستراتيجية الثانية، فيجب عليه تحديد احتمالية تشغيل المشروع بشكل جيد يضمن تحقيق أرباح كافية لإعادة التمويل.
- إذا كانت استراتيجية الخروج تتمثل في مبيعات الوحدات، ما هي القيمة التقديرية التي حددها طرف ثالث لهذه المبيعات عند انتهاء المشروع؟ يحصل رعاة المشروعات الخبراء على تقديرات من أطراف ثالثة، للمشروعات التي يخطط لبيعها عند انتهائها.
- بالإضافة إلى ذلك، ما هي خطة إعادة توزيع رأس المال بعد مبيعات الوحدات؟ إعادة التوزيع موضوع شديد الأهمية، خاصة الآن، بسبب أوقات الانتظار الطويلة مع تراجع التأشيرات، لذا فإن وجود خطة واضحة شديد الأهمية في ضمان الإقامة الدائمة.
- إذا كانت استراتيجية الخروج هي إعادة التمويل من عائدات التشغيل، فما هي الأرباح والتكاليف المتوقعة؟ يمتلك مطورو المشروعات الخبراء توقعات مالية وتقديرات احترافية تضم التكاليف والعائدات المتوقعة، تدعمها تقديرات وبيانات من أطراف ثالثة.
- هل نجح المطور أو راعي المشروع في بيع أو إعادة تمويل أي مشروعات مماثلة من قبل، وهل نجحت هذه المشروعات في تحقيق أهدافها المالية المتوقعة؟ يكون المطورون الخبراء قد نجحوا من قبل في تنفيذ مشروعات مماثلة، مع تحقيق أو تجاوز الأهداف المالية المتوقعة قبل بدء المشروع، خاصة تقديرات أسعار البيع أو استراتيجيات الخروج..



عادة ما تتميز المشروعات جيدة الهيكلة بضمانات محددة، تحمي المستثمرين وتحد من المخاطر المالية وكذلك المخاطر المتعلقة بالهجرة. وفيما يلي بعض الضمانات الشائعة:

- **ضمانة استعادة أموال رفض التماس I-526** وتعني استعادة مستثمر EB-5 لأمواله في حالة رفض التماس. 526-ا دون هذه الضمانة، قد يعني رفض الالتماس بقاء الأموال مرتبطة برأس مال المشروع لفترة طويلة دون حصوله على الإقامة الدائمة، وبمقابل ضئيل أو منعدم. يجب أن تكون هذه الضمانة من كيان قوي ذي أصول قوية، مما يضمن إمكانية استعادة المستثمر لأمواله بسرعة في حالة رفض التماسه.
- **ضمانة اكتمال الإنشاءات** تعني التزام المطور بتمويل أي تكاليف إضافية للمشروع تتجاوز الميزانية الأولية. يمتلك المطورون مثل هذه الضمانات إذا تمكنوا من الحصول على تمويل بنكي رئيسي. دون هذه الضمانة، قد يعني وجود أي تكاليف إضافية تعطل المشروع أو عدم اكتماله.
- **شروط استعادة رأس المال** تضمن للمستثمر استعادة رأس المال الخاص به وفق جدول زمني محدد. عادة مما تتضمن المشروعات شروطاً للقروض، لكنها قد تسمح بوجود تمديدات استثنائية لفترات طويلة، أو حتى لفترات غير محددة. كما قد تتضمن خيارات تحويل سندات. في مثل هذه الحالات، قد يمكن لراعي المشروع الاستمرار في استثمار رؤوس أموال EB-5 لفترات طويلة بعد حصول المستثمرين على الجرين كارد. لكن المشاريع المهيكلة بشكل سليم تعني التزاماً برد الأموال خلال فترة زمنية محددة بمجرد حصول المستثمر على الجرين كارد، أو حتى بمجرد تقديمه لالتماس I-829.



ما يستفیده المستثمر

- كل الضمانات وطرق الحماية لمصلحة المستثمر. وقد يدعو عدم وجودها للقلق، حيث قد يعني ارتفاع المخاطر، سواءً المالية منها أو المتعلقة بالهجرة.



الأسئلة الهامة

- هل يقوم المشروع برد أموال مستثمر EB-5 بالكامل إذا تم رفض التماس I-526؟ يكون لدى مشروعات EB-5 القوية خطة واضحة لرد أموال المستثمرين في حالة رفض التماس I-526.
- هل لدى المشروع ضمانات لانتهاء الإنشاءات؟ تقلل ضمانات انتهاء الإنشاءات من المخاطر المالية ومخاطر عدم خلق الوظائف المطلوبة، حيث أن قيمة المشروع المكتمل تزيد بكثير عن قيمة مشروع غير مكتمل، بالإضافة إلى أن كل الوظائف المطلوبة يتم خلقها في الإنشاءات إذا أتم المشروع هذه المرحلة.
- ما هي شروط رد الأموال المستثمرة؟ تمتلك مشروعات EB-5 القوية شروطاً واضحة لإعادة الأموال المستثمرة، لا يكون فيها للمطور الكثير من الحرية في تمديد فترة الاستثمار / تأخير إعادة رؤوس الأموال لمستثمري EB-5.
- ما هي مدة القرض؟ يجب أن تكون مدة القرض واضحة ومحددة، ومستوفية لمتطلبات خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية التي تتطلب المخاطرة بقيمة الاستثمار لفترة محددة.
- هل هناك خيار أو إمكانية لتحويل الدين إلى سندات أو صكوك دون موافقة مستثمر EB-5؟ بعض المشاريع تضم هذا الخيار، الذي قد يكون مضملاً تماماً لمستثمري EB-5 المحتملين. يجب على مستثمري EB-5 الحذر الشديد من إمكانية وجود هذا الخيار.
- ما هي الضمانات وطرق الحماية الأخرى التي يقدمها المشروع؟ تقدم المشاريع القوية ضمانات متعددة، وطرق مشابهة لحماية استثمارات EB-5 وتقليل المخاطر المالية وتلك المتعلقة بالهجرة.

في صورة أصول EB-5 ملاحظة بخصوص رد قيمة استثمارات عقارية

- تعرض بعض المشروعات رد رؤوس أموال مستثمري EB-5 في صورة منازل أو وحدات سكنية. تعارض شروط خدمات المواطنة والهجرة هذا النوع من إعادة رؤوس الأموال لأنه يتنافى مع اشتراطات البرنامج المتعلقة بوجود مخاطر للأموال المستثمرة.
- وعلى الرغم من أن بعض هذه المشروعات قد تمت الموافقة عليها في الماضي من خلال هيكله مأكرة نجحت في خداع تقييمات خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية، إلا أن خدمات المواطنة والهجرة قد أصبحت أكثر يقظة وأكثر ميلاً لرفض مثل هذه المشروعات التي تحول البرنامج إلى بيع للإقامة الدائمة مقابل شراء عقارات.
- بالإضافة إلى ذلك، فإنه في العديد من الحالات تكون القيمة الحقيقية لأي منزل أو وحدة سكنية يحصل عليها المستثمر أقل من قيمة استثماره، مما يعني أن المستثمر يخاطر بالجربين كارد للحصول على عقارات تقل قيمتها عن قيمة الاستثمار الأصلي.
- لذا لا ننصح بالاستثمار في أي مشاريع تعد بأصول عقارية كوسيلة لرد رأس مال



ملاحظة بخصوص ضمانات إعادات المدفوعات الأساسية

- قد تضمن بعض المشروعات إعادة مدفوعات الاستثمار الأساسية لمستثمري EB-5.
- من المرجح أن تتسبب مثل هذه الضمانات في زيادة التدقيق من خدمات المواطنة والهجرة الأمريكية، وقد تؤدي للرفض لأن مثل هذه الضمانات تتعارض مع "المخاطرة" المطلوبة في برنامج EB-5.
- يجب أن يفحص مستثمرو EB-5 ضمانات إعادات المدفوعات بحرص ويتأكدوا من كيفية كتابتها وإذا كانت خدمات المواطنة والهجرة ستقبلها.
- بشكل عام، لا نوصي بالاستثمار في مشروعات تضمن إعادة المدفوعات.

KOLTER

EB5 AFFILIATE
NETWORK

وان سانت بيترسبيرغ مشروع EB-5

هيات فورت لودرديل – مشروع تطوير شقق سكنية وفندق

مؤهلة كمنطقة استثمار مستهدفة (TEA) وفقاً للقواعد الحالية – استثمار \$900K – 2.0% عائد مستثمر

113 وحدة سكنية
(الطوابق 16-46)

مرافق سكنية خاصة ومسبح
وبلازا (الطابق 16)

238 غرفة فندقية، مركز للياقة
البدنية، غرف للاجتماعات
ومسبح (طوابق 8-15)

موقف للسيارات
(الطوابق 2-7)

البهو، الفندق، بار،
مطعم، مساحة تجارية
(الطابق الأول)



شقق سكنية فاخرة وفندق هيات

عائد تفضيلي
لمستثمري EB-5
2.0%

المرحلة الثانية EB-5
\$18.9 مليون،
8%
من التكلفة الإجمالية

التكلفة الإجمالية للمشروع
\$226 مليون

ضمانة استرداد قرض
EB-5

ضمان استعادة أموال
المستثمر في حال
رفض التماس I-526

ضمانة استرداد
رسوم خدمات
المواطنة والهجرة
ورسوم المحاماة

وظائف المرحلة الثانية
تم بالفعل خلق
23.8

وظيفة لكل مستثمر EB-5

تم الانتهاء من الإنشاءات
الرأسية

تم التوقيع على القرض
الرئيسي وتمويله من
بنك CIBC

هيات فورت لودرديل المرحلة الثانية تحديثات الإنشاء

تم الانتهاء من معظم أعمال
الإنشاءات الداخلية والخارجية
تم افتتاح فندق هيات سنتريك
رسمياً.



سالتاير سانت بيترسبيرغ: شقق سكنية فاخرة ومساحات تجارية

مؤهل كمنطقة استثمار مستهدفة (TEA) وفقاً للقواعد الحالية – استثمار \$900K – 6.0% عائد مستثمر

192 وحدة سكنية
(الطابق 6 – 35)

أجنحة الطابق العلوي
(الطابق 34 – 35)

وحدات سكنية
(الطابق 6 – 33)

مرافق سكنية ووحدات بلازا
(الطابق 7)

موقف السيارات
(الطابق 2 – 6)

البهو ومساحات تجارية
(الطابق الأول)



Luxury condominiums and retail space

عائد تفضيلي
لمستثمري EB-5
6.0%

المرحلة الأولى من
استثمارات EB-5
\$10.1 مليون-4%
من التكلفة الإجمالية

التكلفة الإجمالية للمشروع
\$227.4 مليون

موقع متميز بوسط
المدينة ويطل على
المحيط

ضمان استعادة
أموال المستثمر في
حال رفض التماس
I-526

موافقة خدمات
المواطنة والهجرة
الأمريكية على التماس
المشروع **I-924**

إجمالي الوظائف الجديدة
32.8
وظيفة لكل مستثمر

سيتم تمويل القرض
الرئيسي بواسطة
بنك ويلز فارغو

المشروع قيد الإنشاء
بالفعل

لماذا يختار مستثمرو EB-5 باسثمار EB5AN؟

تقلل استراتيجيتنا من مخاطر التمويل والهجرة لمستثمري EB-5.

1

ضمانة استعادة الأموال في
حال رفض التماس I-526

سيتم الموافقة على التماس I-526
الخاص بك أو ستسترد 100% من
قيمة استثمارك.

2

مشروعات مضمونة بالكامل

كل مشروعات EB-5 تحت الإنشاء أو
لديها تمويل بنكي.

3

ضمان خلق وظائف كافية في
عملية الإنشاءات وحدها

خلق وظائف غير مباشرة من عملية
الإنشاءات وحدها (RIMS II Model)
تلي 100% من متطلبات EB-5 لخلق
الوظائف.

لماذا يختار مستثمرو EB-5 باستمرار EB5AN؟ (تابع...)

تقلل استراتيجيتنا من مخاطر التمويل والهجرة لمستثمري EB-5.

4

عائد مالي متميز

توفر مشروعات كولتر/EB5AN لمستثمري EB-5 عائدات تفضيلية مرتفعة لاستثماراتهم.

5

شفافية في تقارير الوضع المالي

يتلقى كل مستثمرينا في مشروعات EB-5 تقارير ربع سنوية عن استثماراتهم مما يوفر شفافية مطلقة.

6

أفضل فرق التطوير العقاري في المجال

نحن نتعاون فقط مع المطورين العقاريين والبنوك التي تمتلك ميزانيات قوية وخبرة واسعة في مشروعات EB-5.

مجموعة كولتر: شركة تطوير عقاري تضم أكثر من 50 مشروعًا قائمًا وأكثر من 500 موظف في 4 وحدات تجارية

KOLTER

تطوير وحدات سكنية وشقق فاخرة في مجتمعات مدنية



تطوير الفنادق والاستثمارات

تطوير مجتمعات وبناء مساكن مخططة بعناية



تطوير وتخصيص الأراضي لصالح شركات إنشاءات خارجية

مجموعة كولتر: مطور عقاري يتميز بمركز مالي قوي، يمتلك فريق إدارة خبير، واستراتيجيات قوية، وحائز على العديد من الجوائز



مرموقة وقوية ماليًا

- لم تتعثر المجموعة في تسديد قرض بنكي واحد. مكن هذا النجاح الشركة من الحصول على القروض والدعم المالي باستمرار من مؤسسات الصف الأول
- من بين شركاء المجموعة العديد من صناديق الاستثمار الرائدة والشركات العائلية على قائمة فوربس



حائزة على الجوائز

- قائمة أفضل 25 شركة إنشاءات المساكن الخاصة في الولايات المتحدة
- جائزة العام من مجموعة هيئات لأفضل مطور فنادق وشريك استراتيجي



تركيز استراتيجي

- تهتم بتلبية احتياجات الإسكان التي تخلقها زيادة أعداد كبار السن في الولايات المتحدة والهجرة إلى الحزام المشمس



فريق إداري خبير، متناغم، ومجرب

- أكثر من 200 عامًا من الخبرة العقارية بين أفراد فريق العمل.
- أكثر من \$15 مليارًا من الصفقات التجارية، السكنية ومشاريع الضيافة
- متوسط ثبات الفريق الإداري أكثر من 14 عامًا في الشركة، وأكثر من 25 عامًا في قطاع العقارات



يرجى الاتصال بنا لتحديد موعد لمناقشة مشروعات
EB-5 المتاحة والتي تمت الموافقة عليها.

تليفون: 1-800-288-9138



البريد الإلكتروني: info@EB5AN.com



أو www.EB5AN.com



www.EB5VisaInvestments.com