



THE
FIFTH AVENUE

— HOTEL —

第 五 大 道 酒 店

LIGHTSTONE

Forbes

2024年亿万富豪榜

David Lichtenstein
盛石集团首席执行官



盛石集团的每个项目中我都投入了自己的资金。

盛石集团的不同之处在于：我们和投资者同舟共济。





成立于1988年的盛石集团拥有

90亿 美元

资产组合

是最大的提供EB-5投资机会的公司之一



免责声明

本手册的日期为2024年5月；本手册仅为参考和讨论而提供，收件人不应依赖或以其他方式使用。本基金现时未发行证券，并且有权决定不向第三方投资者发行证券。本基金未索取支付金钱或其他对价；涉及任何金钱或对价的回复将不被接受。本手册仅供非美国人使用。

本手册不是也不应被视为特拉华州有限责任公司Fifth Avenue Hotel Fund LLC（“基金”）的公司股权或其他权益的出售要约或购买要约的一部分。上述出售和购买邀约只能在需要向合格投资者提供私募配售备忘录之时，通过基金提供私募配售备忘录的方式做出。

本基金正在考虑发行1933年证券法（“证券法”）规定免于登记的证券，但尚未确定其将援引证券法中的哪一条免于注册的规定进行所发行证券的后续销售。在本基金确定拟进行豁免登记的类别以及此类豁免被备案、被披露或豁免的资格要求被满足之前（如适用），任何购买证券的邀约都不会被接受，也不会收取任何购买价格。

每位投资者都应就与项目所述投资有关的税收，经济和其他后果以及其是否合格等问题咨询其私人会计师和顾问。本基金不因投资者的投资兴趣而承担任何义务或提供任何承诺。

本手册所含信息格式为演示文稿格式，涉及范围非常有限，因此不应被视为演示主题的全面描述或讨论。不保证本手册所含信息的完整性或准确性。本手册中的观点和意见如有更改，恕不另行通知。

在展示或提供本手册时，公司保留随时补充、修改或替换本手册所含信息的权利，但没有义务向收到本手册的人士提供任何补充、修改、替换或附加的信息。

本手册内容保密, 未经公司事先书面同意, 不得复制, 复印, 转移或传播给任何第三方。本手册包含的前瞻性声明符合联邦证券法律规定。这些前瞻性声明不是历史事实, 而是基于我们对业务和行业的当前预期, 估计, 预测, 信念和假设。前瞻性声明可以通过诸如“期望”, “预期”, “意图”, “计划”, “相信”, “寻求”, “估计”, “应该”, “目标”, “预计”, “预测”等词语和这些词语的变体和类似表达来识别。这些声明不是对未来业绩的保证, 并受到特定风险、不确定性和其他因素的影响, 其中一些因素超出我们控制范围, 难以预测。如果任何这些风险、不确定性或其他因素成为现实, 或者任何相关假设不正确, 我们的实际运营结果可能与表述或预测的结果大不相同。请勿过度依赖前瞻性声明。这些声明仅反映管理层于本手册发布日期的观点。本手册发布之日以后如出现情况变化, 或者可能影响前瞻性声明的事件如有发生, 本基金、盛石集团或盛石投资均无义务更新前瞻性声明或就盛石集团或任何其他个人或实体对这些前瞻性声明所做任何修订的结果提供报告。

本手册中包含的所有未来日期仅是估计日期, 如有更改, 恕不另行通知。

本手册中包含的插图可能是草稿效果图或图像。在进一步的规划或开发期间可能会有所变更, 因此效果图可能跟项目实际建筑有所出入。



目录

Contents

执行摘要	09
------	----

盛石集团介绍	17
--------	----

项目描述	35
------	----

项目文件	51
------	----



THE FIFTH AVENUE HOTEL



执行摘要

EXECUTIVE SUMMARY

概览

Overview

优质资产

曼哈顿位置最佳的
五星级酒店之一

酒店已经开业

2023年11月开业

满足创造就业机会的要求

项目已经创造800多个
就业机会

优先颁发签证

目标就业区域

过往记录

盛石集团的第六家
EB-5酒店

贷款期限

EB-5贷款将于2027年
6月30日到期



物业概览

Property Overview

地址

纽约市第五大道
250号

客房总数(套房)

153(43)

餐饮面积

477平方米

活动空间

668平方米

塔楼层数

23层

副楼层数

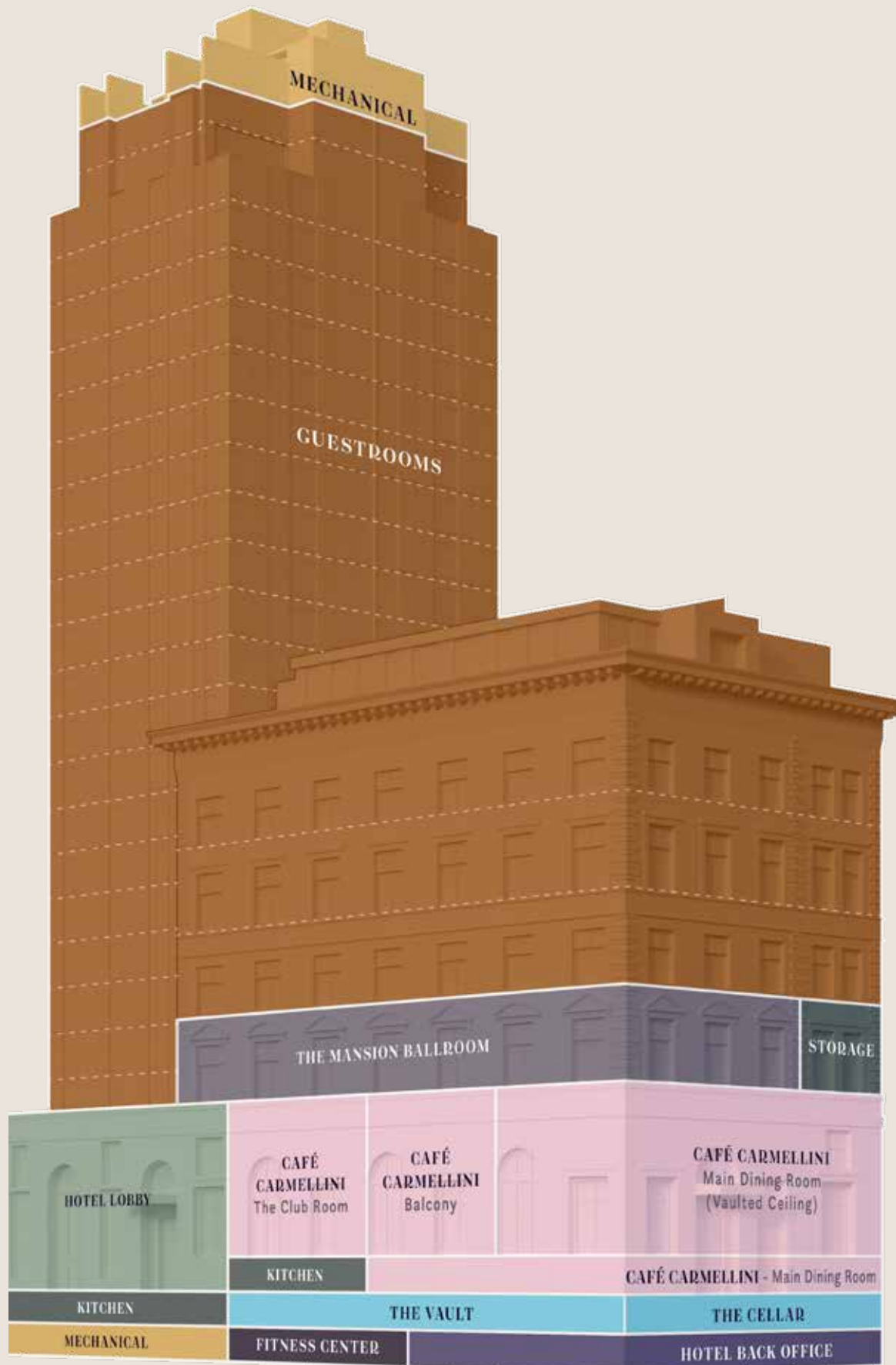
7层

总建筑面积(平方米)

12,100

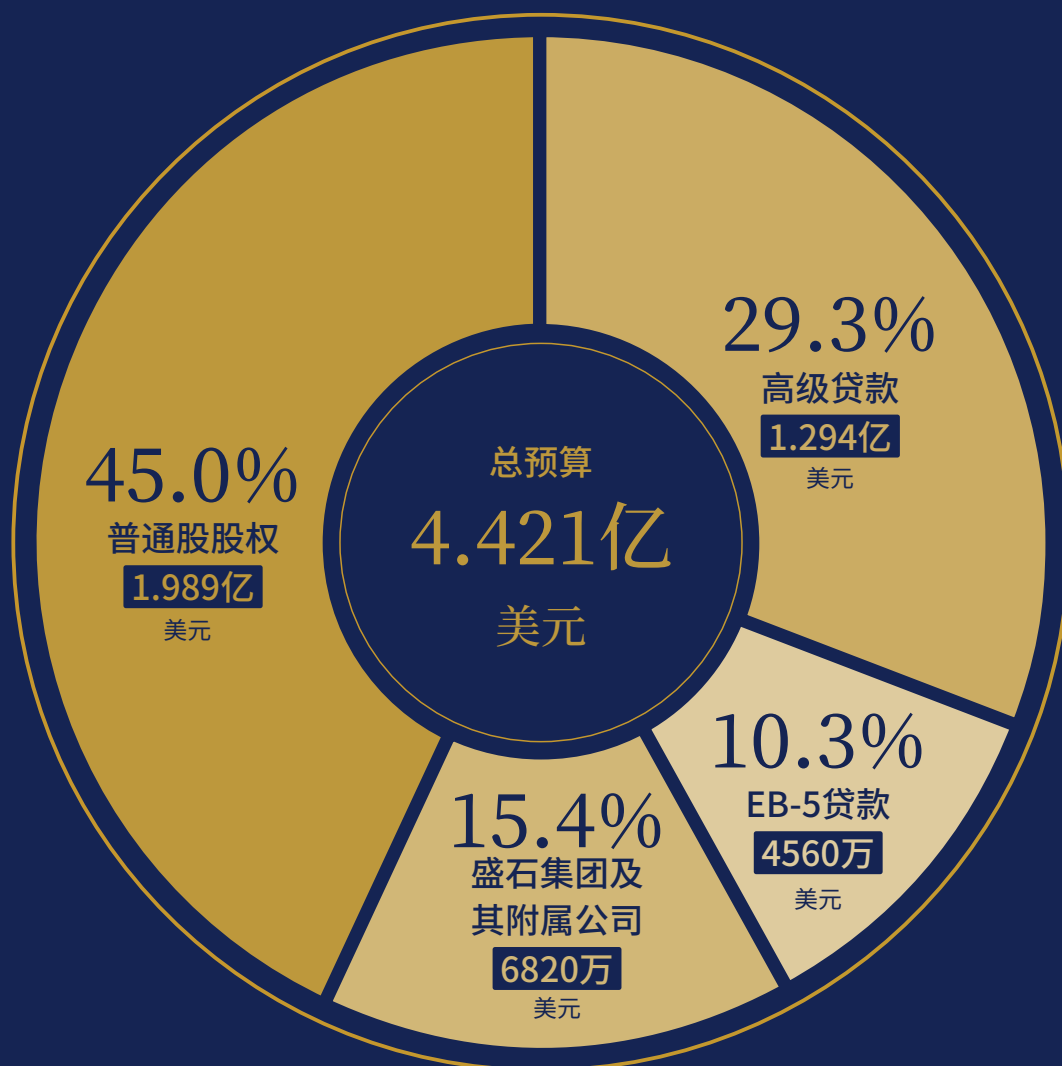
占地面积(平方米)

970



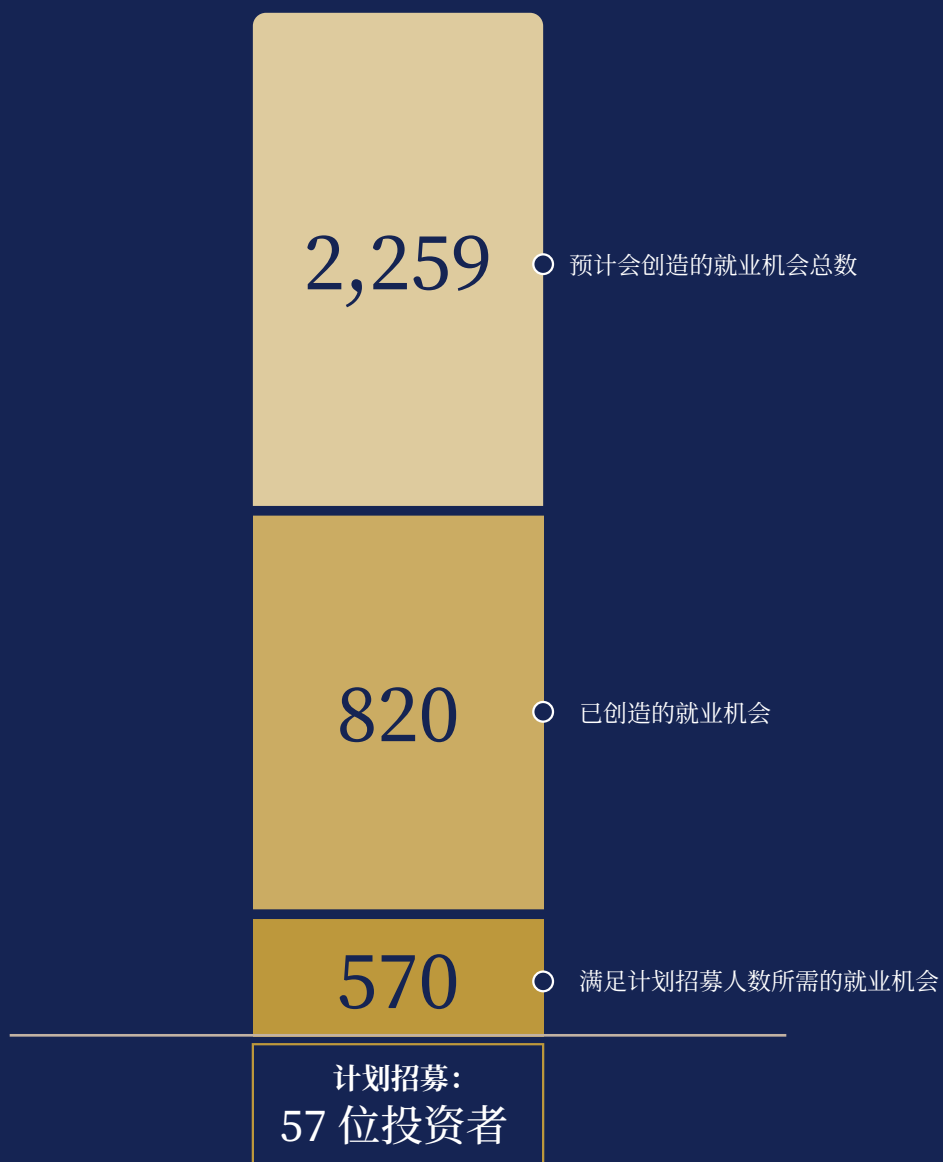
关键指标

• 预计资本结构 •



*新的EB-5贷款本金金额可能会高于上述的4560万美元。EB-5贷款的详细信息将在本基金的发行文件中列出（如果本基金决定进行发行）。额外发行收益将用于支付建设成本或减少高级贷款的本金余额。

• 创造就业机会 •



* Barnhart Economic Services 使用 IMPLAN 方法进行的估算。

**赞助人有权增加发行收益, 但需要创造更多的就业机会来满足美国公民和移民服务局的要求。

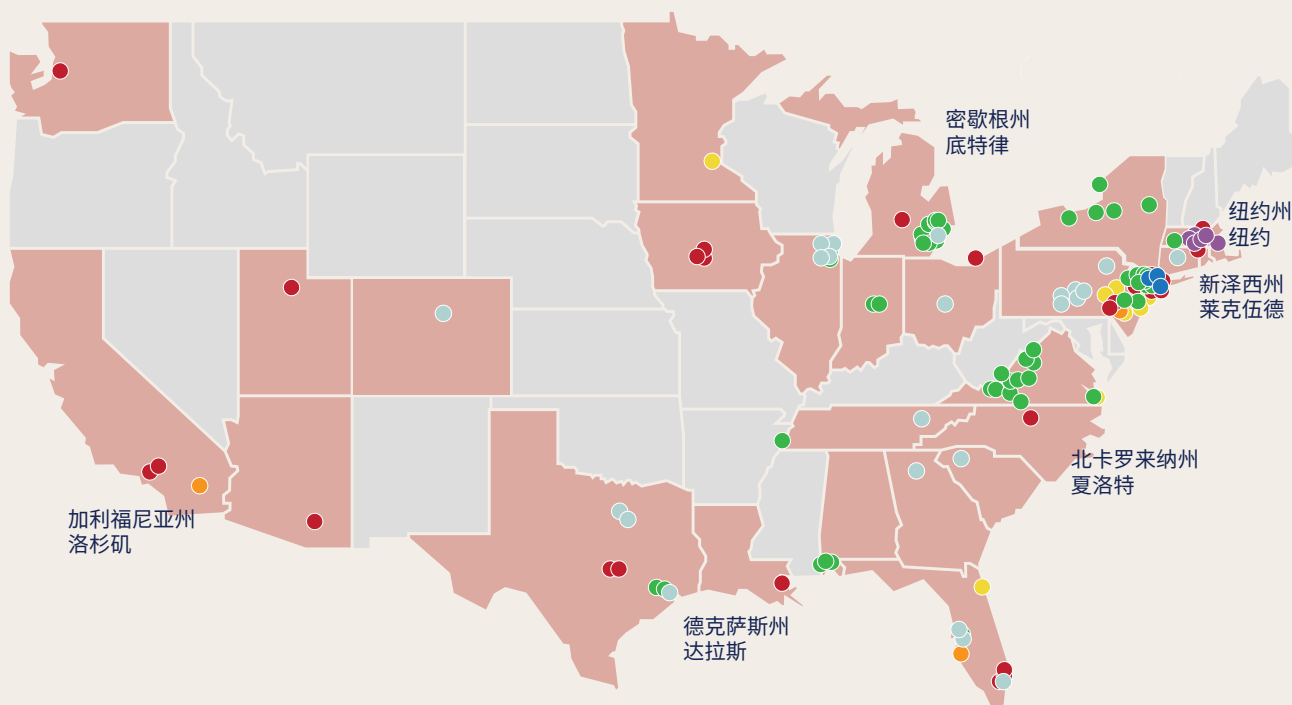


盛石集团

THE LIGHTSTONE GROUP

投资组合遍布全美

盛石集团在全美范围内拥有多元化的投资组合



- 多户住宅 (112处物业)
- 工业/商业 (49 处物业)
- 酒店业 (27处物业)
- 零售/商业 (11处物业)

- 生命科学领域 (6个物业)
- 开发项目 (3 处物业)
- 土地 (3个市场)

员工人数

560+

管理资产额

90亿美元

物业

209处

金融集团

跨资产类别的多元化投资让盛石集团实力倍增

Lightstone
Enterprises
Limited

标准普尔全球
i1A+

信用评级定义

高评级, 偿还债务能力极强

由盛石集团管理的5家独立
上市公司的资产

超过18亿美元

保险资产

超过19亿美元

募集EB-5资金

超过6.65亿美元

公寓套数

25,000

商业物业面积

超过120万平方米

酒店客房数

超过5100间

免责声明: 盛石企业有限公司不承诺也不担保任何实体有责任偿还EB-5投资。该投资完全依赖于第五大道酒店项目的成功, 投资者需自行承担风险。

财务实力

2014年至2024年, Lightstone Enterprises每年均获得标准普尔ilA+的高信用评级

高品质低风险 ↑	Maalot	定义
	标准普尔评级	
	iIAAA	履行财务承诺的能力极强。最高等级评级。
	iIAA	履行财务承诺的能力强。
LIGHTSTONE ENTERPRISES LIMITED	iIA	履行承诺的能力强,但在面对不利的经济条件 and 环境变化时可能会受到一定影响。
	iIBBB	有足够的履行财务承诺,但更容易受到不利经济条件的影响。
	iIBB	短期内不太容易受到影响,但由于不利的业务、金融和经济状况,面临着持续的重大不确定性。
	iIB	更容易受到不利的商业、金融和经济条件的影响,但目前有能力履行财务承诺。
	iICCC	目前很脆弱,依赖有利的商业财务和经济条件来履行财务承诺。
	iICC	高度脆弱;违约尚未发生,但预计几乎是必然的。
	iID	拖欠支付财务承诺或违反推定承诺;也可在提交破产申请或采取类似行动时使用。
低品质高风险 ↓		

免责声明:盛石企业有限公司不承诺也不担保任何实体有责任偿还EB-5投资。该投资完全依赖于第五大道酒店项目的成功,投资者需自行承担风险。



5 AV
AY

250

THE FIFTH AVENUE HOTEL

EB-5基金

基金	募集EB-5 资金	投资者 人数	I-526申请 批准	I-829申请 批准	I-924/I-956F 申请批准	满足创造 就业机会 的要求	已开始还款
Liberty Gardens Funds I& II	6000万美元	120位	是	是	是	是	是
Liberty Gardens Fund III	5000万美元	100位	是	是	是	是	是
Wall Street Tower Fund	1亿美元	200位	是	是	是	是	是
MM Hotel Times Square Fund	7000万美元	140位	是	是	是	是	贷款尚未到期**
Lightstone 28 Fund	6250万美元	125位	是	审理中	是	是	是
LG Fund IV	7000万美元	140位	是	是	是	是	是
MM Miami Hotel	4750万美元	95位	是	审理中	不适用*	是	贷款尚未到期**
DTLA Fund 8	6800万美元	136位	是	预计2026年 会有申请递交	不适用*	是	贷款尚未到期**
DTLA Fund II	1710万美元	19位	审理中	预计2027年 会有申请递交	不适用*	是	贷款尚未到期**
DTLA Fund III	1.2亿美元	150位	审理中	预计2027年 会有申请递交	是	是	贷款尚未到期**
募集EB-5资金				6.651亿美元			
投资者人数				1225位			

*该基金I-924 申请递交后, USCIS宣布不再审理I-924申请

**预计贷款到期后开始还款



高管团队

Executive Team



David Lichtenstein

盛石集团首席执行官



Mitchell C. Hochberg

总裁



Seth Molod

执行副总裁兼首席财务官



Joseph E. Teichman

执行副总裁兼法务总顾问



Kara Morett

人力资源执行副总裁



Moshe Lichtenstein

Converge US 首席投资官兼首席信贷官



Jonathan Rabinow

Lightstone Investments 首席投资官



Mark Green

高级施工副总裁



Sanford Blumenthal

投资业务高级副总裁



Ariel Feldhamer

资产管理和投资高级副总裁

LIGHTSTONE



William G. Ellis
高级副总裁、首席会计官



Lauren Levin
高级副总裁、首席营销官



Christian Brosius
酒店资产管理副总裁



Charles Simon
资产管理高级副总裁



Conor Mullen
投资副总裁兼东南亚办事处
董事总经理



Craig Buck
Converge US 首席执行官



Chris Maciejczak
生命科学业务高级副总裁



Meir Milgraum
收购业务高级副总裁



Robert Munson
工业资产管理高级副总裁

全球服务



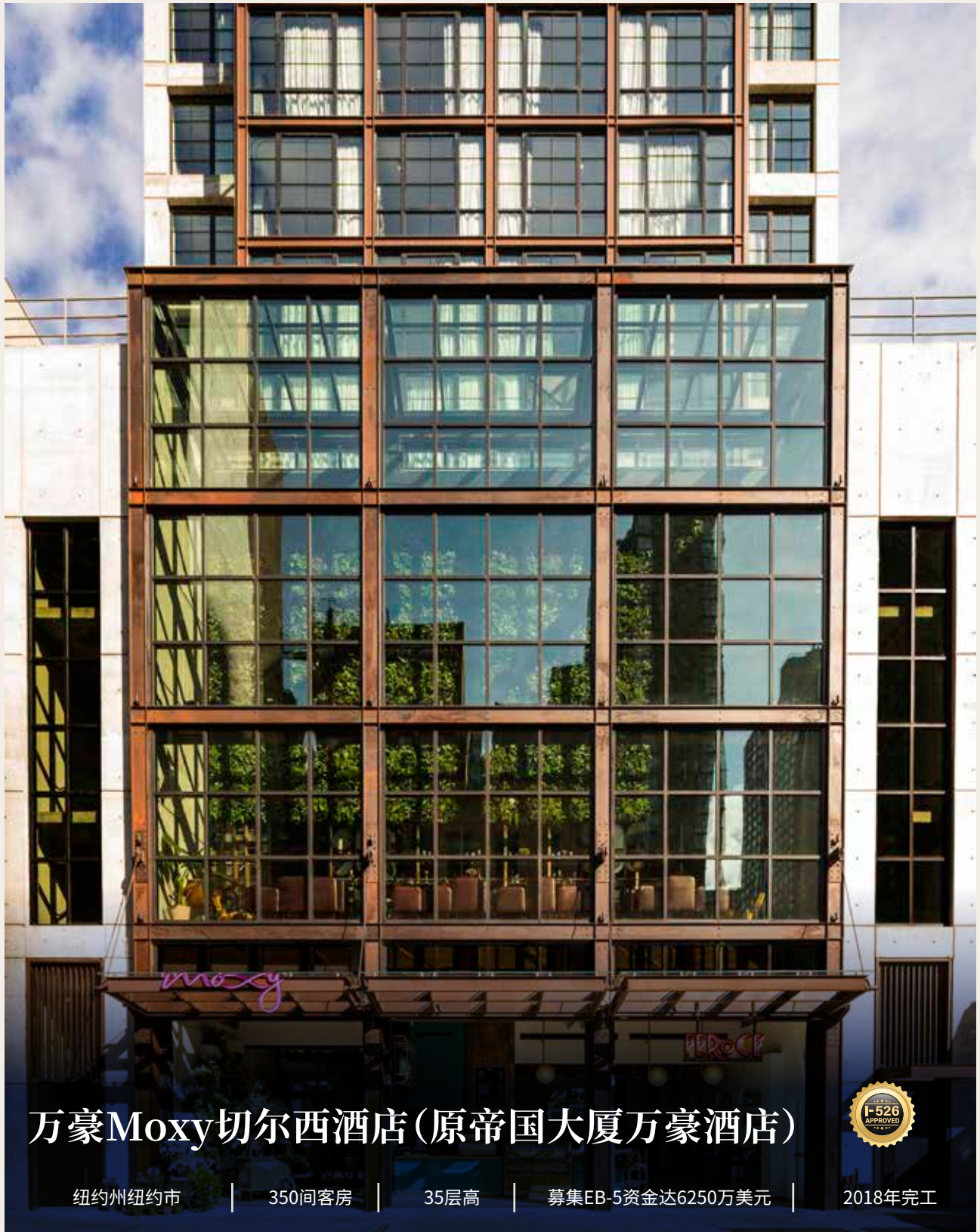
盛石集团在全球各地
设有办事处，
以便更好地为客户服务。



EB-5项目展示



万豪国际已经为盛石集团开发的项目提供了超过1亿美元的资金支持。



万豪Moxy切尔西酒店(原帝国大厦万豪酒店)

纽约州纽约市

350间客房

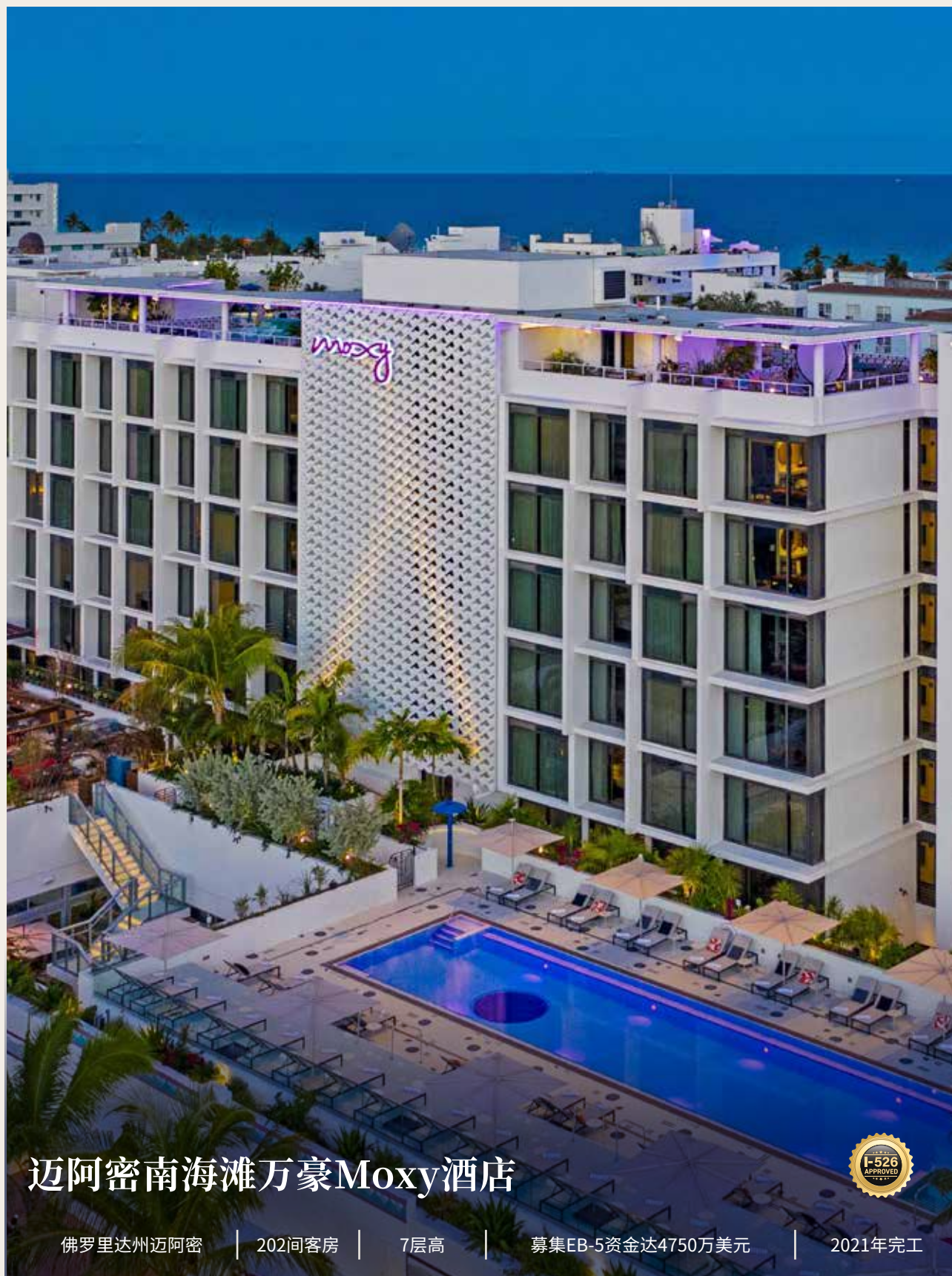
35层高

募集EB-5资金达6250万美元

2018年完工



EB-5项目展示



迈阿密南海滩万豪Moxy酒店

佛罗里达州迈阿密

202间客房

7层高

募集EB-5资金达4750万美元

2021年完工





洛杉矶市中心Moxy和AC酒店



加利福尼亚州洛杉矶市 | 727间客房 | 37层高 | 募集EB-5资金达2.051亿美元 | 2023年完工

EB-5项目展示





邦德街365号

纽约州纽约市

430套公寓

12层高

募集EB-5资金达6000万美元

2016年完工





项目描述

PROJECT DESCRIPTION

第五大道酒店

是纽约市一处无与伦比的

奢华享受的圣地。

在这里, 远见者、

艺术家、叛逆者、

漫游者和鉴赏家们

都可以发现新的魅力,

并尽情享受生活。





Café Carmellini餐厅

《Wallpaper》杂志称, 这家餐厅轻松捕捉了纽约这座城市的精髓 —— 简单地享受最好的事物。



THE FIFTH AVENUE HOTEL



肖像酒吧 The Portrait Bar

木质镶板和充满艺术品的墙壁是进行欢乐聚会和安静鸡尾酒交谈的理想场所。



THE FIFTH AVENUE HOTEL

中央火车站



餐厅

1	Scarpetta
2	Oscar Wilde
3	Eleven Madison Park
4	Cipriani
5	230 Fifth Rooftop Bar
6	La Peccora Biana Nomad
7	Apotheke NoMad
8	The Smith
9	KazuNori
10	Rocco Steakhouse
11	Hillstone
12	Upland
13	Cote Korean Steakhouse
14	Rossini's
15	Reichenbach Hall
16	Dock's Oyster Bar
17	Jongro KBBQ
18	Let's Meat BBQ
19	Wolfgang's Steakhouse
20	La Brasserie
21	Cosme
22	Gramercy Tavern

零售/购物

1	Eataly NYC Flatiron
2	Kate Spade
3	Whole Foods
4	Macy's Herald Square
5	Harry Potter Store
6	Dover Street Market
7	Vera Wang
8	Club Monaco
9	Malin+Goetz
10	Todd Snyder NoMad
11	Luxury Living Store
12	American Eagle
13	Gap
14	Target
15	Penn Station
16	Gramercy Park
17	Bryant Park
18	Grand Central Station

娱乐/文化

1	帝国大厦
2	熨斗大厦
3	摄影博物馆
4	摩根图书馆和博物馆
5	联合国
6	麦迪逊广场花园
7	克莱斯勒大厦
8	国家数学博物馆
9	洛克菲勒中心
10	中央火车站
11	FIT博物馆
12	格拉梅西剧院
13	Swingers疯狂高尔夫NoMad店
14	纽约人寿大厦
15	老友记体验馆
16	玫瑰葡萄酒馆
17	纽约喜剧俱乐部
18	PIT剧场
19	纽约公共图书馆



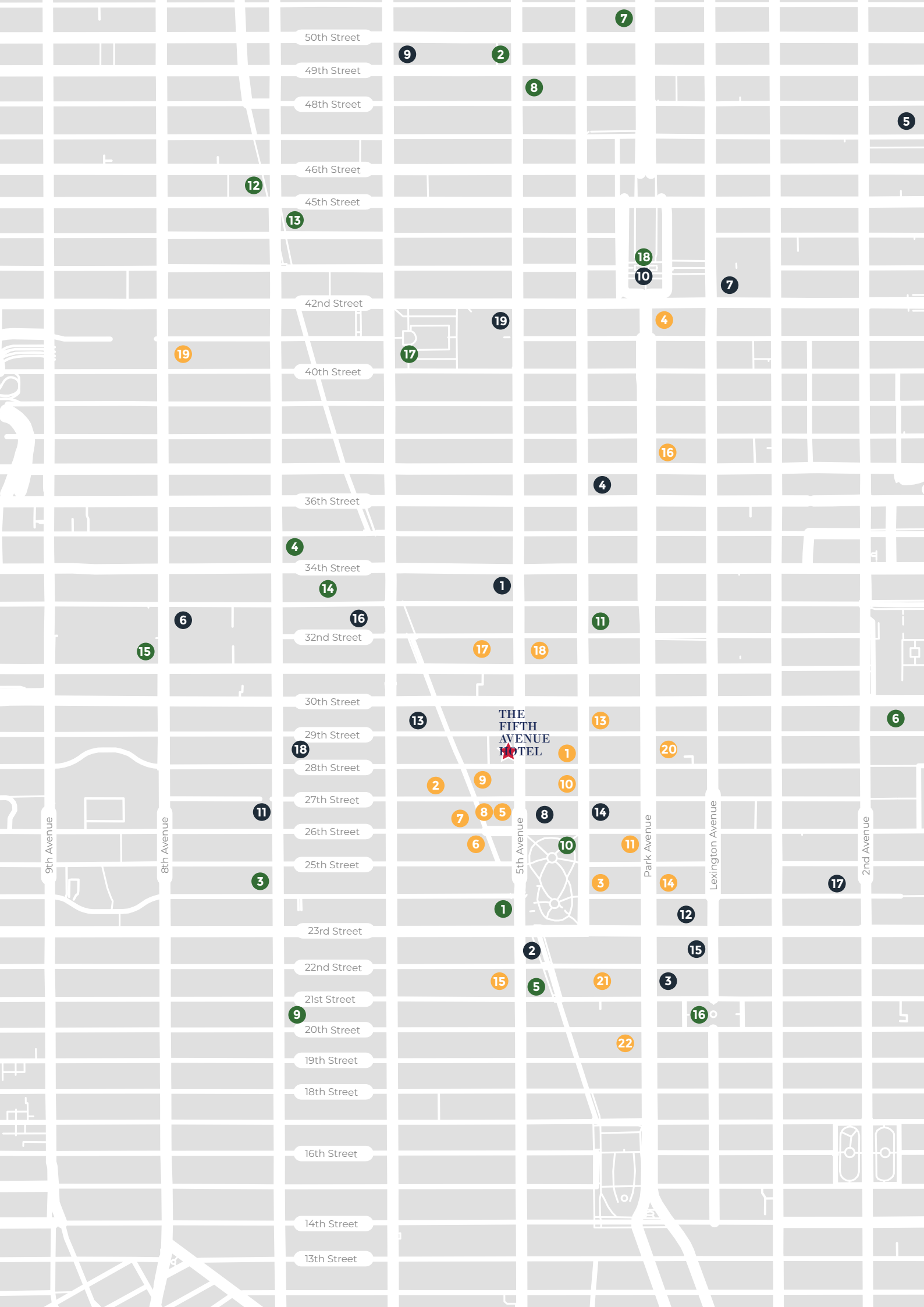
麦迪逊广场花园



帝国大厦



联合国



50th Street

49th Street

48th Street

46th Street

45th Street

42nd Street

40th Street

36th Street

34th Street

32nd Street

30th Street

29th Street

28th Street

27th Street

26th Street

25th Street

23rd Street

22nd Street

21st Street

20th Street

19th Street

18th Street

16th Street

14th Street

13th Street

THE
FIFTH
AVENUE
HOTEL

9th Avenue

8th Avenue

5th Avenue

Park Avenue

Lexington Avenue

2nd Avenue

第五大道酒店位于一个聚集了包括科技和替代投资在内的各个业务领域的主要财富500强公司和成功的精品公司的密集区域内。这些引人注目的企业阵容,加上其优越的地理位置,预计将显著促进对第五大道酒店的商务需求。

租户	写字楼	行业
777 合作伙伴	麦迪逊大道1号	金融服务
A24电影公司	百老汇1245号	媒体
苹果公司	宾夕法尼亚广场11号	科技
AppNexus公司	西23街28-40号	科技
Argentia投资管理公司	西28街37-27号	金融服务
黑熊资本合伙人	公园大道南386号	金融服务
凯美拉证券	联合广场西27号	金融服务
瑞士信贷	麦迪逊大道11号	金融服务
Endeavor公司	麦迪逊大道11号	媒体
FirstMark Capital公司	美国大道641号	金融服务
富兰克林邓普顿基金集团	麦迪逊大道1号	金融服务
葛瑞集团	第五大道200号	广告
高锐律师事务所	百老汇1250号	法律
IBM公司	麦迪逊大道1号	科技
艾康尼克资本	东26街15号	金融服务
领英	第五大道350号	科技
mParticle公司	公园大道南257号	科技
奈飞公司	百老汇88号	科技/媒体
奥美公司	第五大道200号	广告
美国无线电公司	西28街205号	广告
弧度资本	百老汇1250号	金融服务
SeatGeek	百老汇902号	科技
索尼公司	麦迪逊大道11号	科技
Taboola公司	麦迪逊广场西16号	科技
蒂芙尼公司	第五大道200号	奢侈品零售
水岛资本	麦迪逊大道41号	金融服务



奖项与表彰

Awards and Recognition

2023



二星钥酒店
米其林指南

Condé Nast
Traveler

最佳新酒店



2024年Town &
Country酒店奖

AFAR

最佳新酒店

Esquire

最佳新酒店

**TRAVEL+
LEISURE**

最佳新城市酒店

VERANDA

最受期待的奢华酒店开业

餐饮部分

The New York Times

纽约市100家最佳餐厅

Condé Nast
Traveler

纽约市最好的餐厅

Galerie

纽约市最佳新餐厅

2024

Forbes

最值得期待的
酒店开业

Forbes ★★
TRAVEL GUIDE

最值得期待的
酒店开业

Condé Nast
Traveler

最激动人心的
开幕式

INSIDEHOOK

最佳新酒店

OBSERVER

美国最佳新酒店

THE **POINTS GUY** ↗

最佳新酒店

Robb Report

最值得期待的酒店开业

餐饮部分

Esquire

美国最佳新餐厅

FINANCIAL TIMES

最佳新餐厅

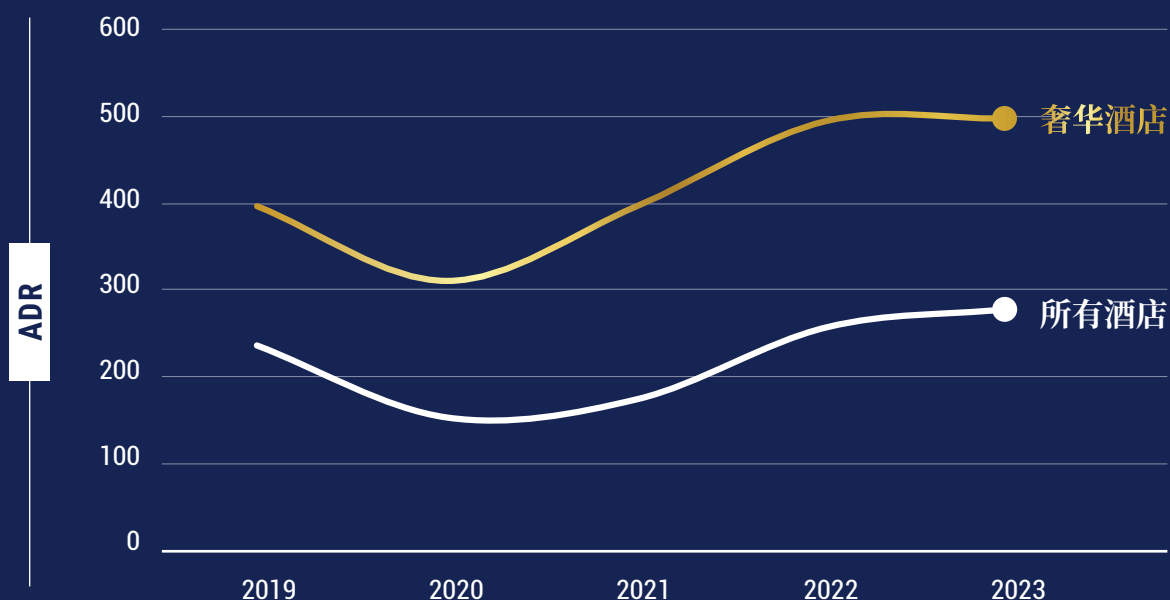
 **Tales of
the Cocktail
Foundation**

最佳美国新鸡尾酒吧
荣誉奖

纽约市住宿市场继续强劲反弹

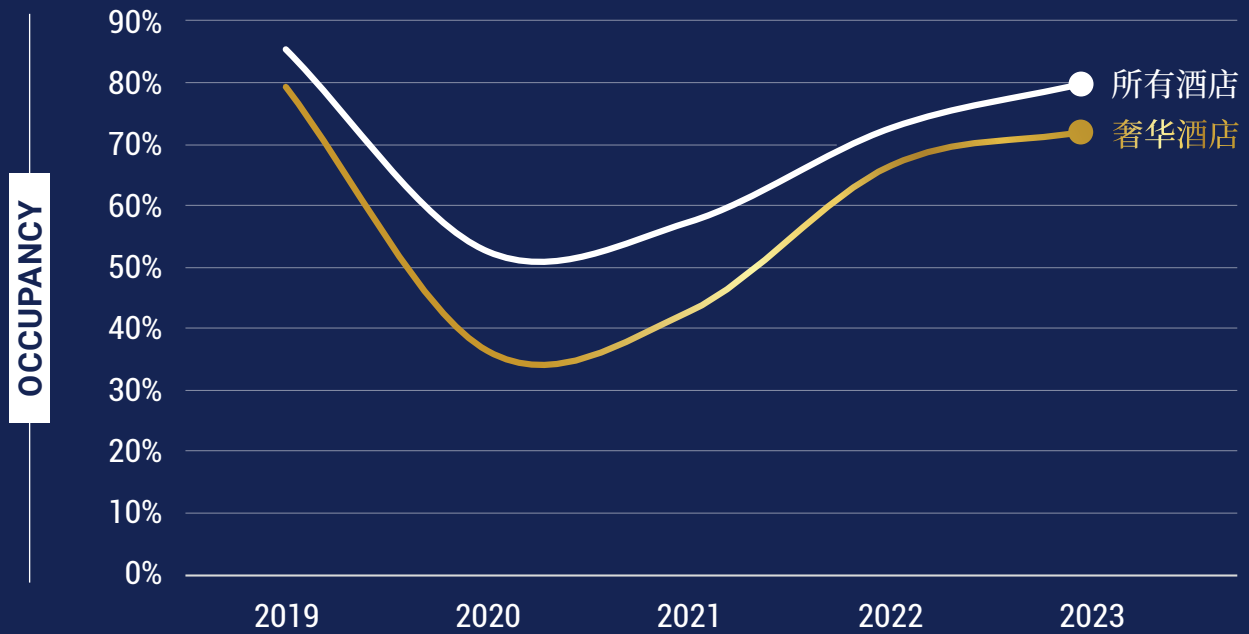
纽约市酒店的ADR和RevPAR超过疫情之前的水平。

■ 纽约市新冠疫情后奢华酒店ADR增长情况

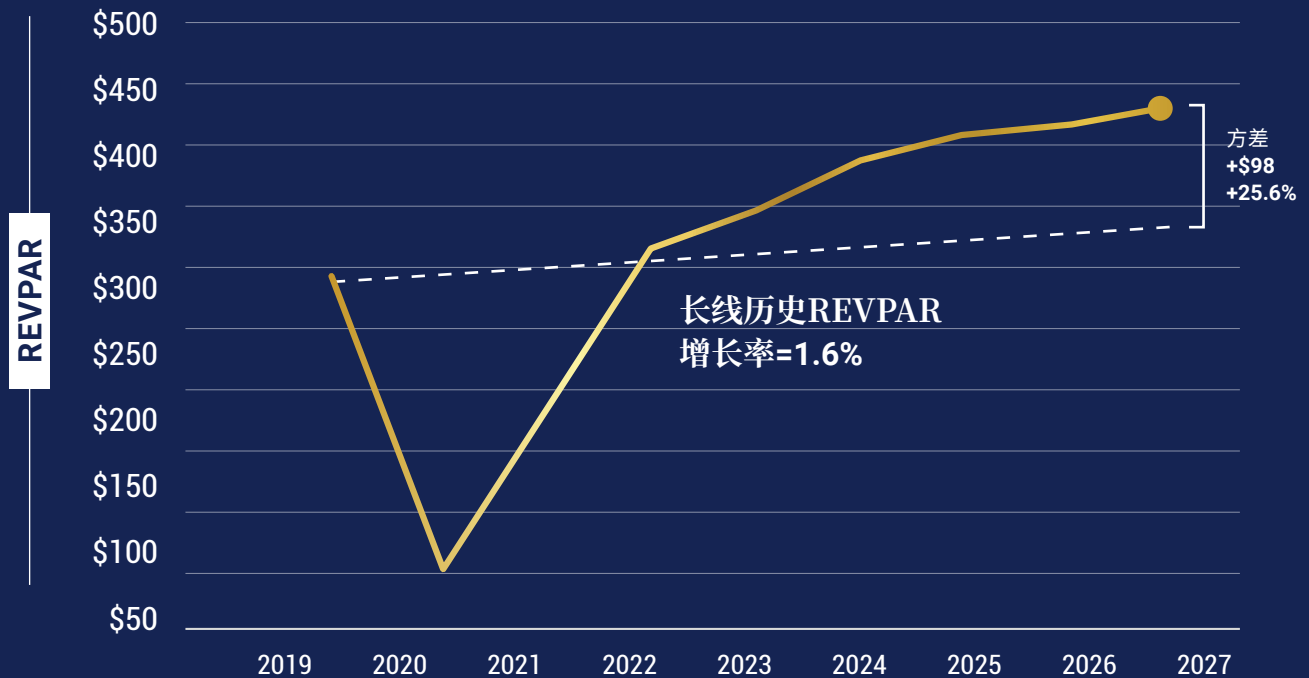


纽约市的住宿市场在疫情后持续恢复,两个衡量酒店业绩的关键指标平均日房价(ADR)和每间可用客房收入(RevPAR)均已达到历史最高水平。根据行业专家和行业领导人的看法,ADR、RevPAR以及入住率的前景仍然保持积极态势。

■ 纽约市新冠疫情后奢华酒店入住率增长情况



■ 纽约市新冠疫情后奢华酒店REVPAR增长情况



来源: CoStar/STR
截至2023年10月的预测



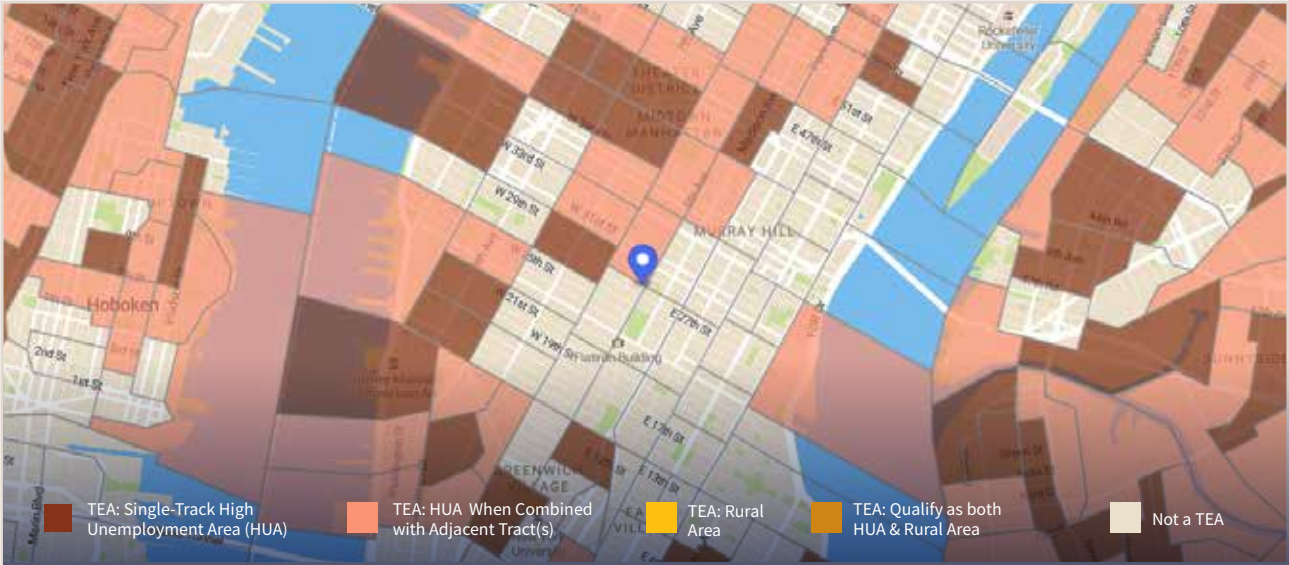
项目文件

PROJECT DOCUMENTS

THE FIFTH AVENUE HOTEL

TEA认定

- 投资美国协会(IIUSA):第五大道酒店位于目标就业区(TEA)内。



- IMPACT DATASOURCE公司:第五大道酒店位于目标就业区(TEA)内

EB-5 TEA FINDER AND FORECASTER

PROJECT LOCATION

250 5th Ave, New York, NY 10001, USA

Success!

250 5th Ave, New York, NY 10001, USA can currently qualify as a **High Unemployment TEA** for EB-5 program purposes.

More Details

ELIGIBILITY TESTS

PROJECT'S MSA	New York-Newark-Jersey City, NY-NJ Metro Area
PROJECT'S COUNTY	New York County, NY
PROJECT'S TRACT	Census Tract 76
ADJACENT TRACT COMBO	Optimized 2-Tract Area

● 经济报告:第五大道酒店位于目标就业区(TEA)内

BARNHART ECONOMIC SERVICES, LLC

Scott W. Barnhart, PhD, President
Cora M. Barnhart, PhD, Alan Hodges, PhD
561-310-3357
scott@barnhart.com
www.barnhart-economicservices.com

Economic Impacts of Development and Operations of *The Fifth Avenue Hotel* in Manhattan, New York

Prepared for Lightstone Investments

For Submission to the U.S. Citizenship and Immigration Services EB-5
Immigrant Investor Regional Center Program

April 15, 2024



Artist rendering of *The Fifth Avenue Hotel*

Construction and operations are summarized in Table ES1. Total employment in the New York City metro area were estimated at 2,259 jobs, consisting of 820 jobs already completed to date, another 591 estimated to be created from costs to complete and average operations through the third year. These estimates include all direct, indirect effects, as allowed by USCIS for projects with construction of two years or longer. The project will generate a total of \$182.41 M in labor income (household earnings), \$271.59 M in value added to the Regional Product, and \$403.66 M in industry output or revenues within the study area.

Employment impacts for the project include 515 jobs in construction, 112 jobs in retail services, 143 jobs in government, 571 jobs in accommodations/food services, 77 jobs in professional/technical services, and 103 jobs in other services, as well as special interest for EB-5 projects, there were 4 jobs estimated in the utilities sector, 103 jobs in construction, and 389 jobs in business services comprised of finance/insurance, professional/technical, management, and administrative/waste services.

Section 203(b)(5) of the Immigration and Nationality Act requires that each immigrant investor create at least 10 permanent jobs. The employment estimates for this Regional Center project indicate that it can support up to 225 individual EB-5 investors. Regional Center investors for projects in a TEA are allowed to invest a reduced amount of \$800,000. If all investors for the project are recruited at this level, the total potential investment would be \$180.00 M.

It should be noted that *The Fifth Avenue Hotel* project is not subject to any of the job creation restrictions outlined in the new **EB-5 Reform and Integrity Act of 2022** passed in March of 2022, such as restrictions due to a construction period that is less than 24 months as the core construction period is 37 months duration. In addition, from the summary table below one can calculate that the ratio of indirect and induced jobs to the total job count is 55.20 percent of total jobs estimated and not even near the 90% limit on the indirect job count specified in the new legislation.

在对项目所在的纽约郡第76号人口普查区的劳动力和失业数据进行分析后发现, 该人口普查区2022年的失业率为6.0%, 高于5.4%的高失业率门槛, 因此项目符合“目标就业区(TEA)”的标准。

● 项目已创造足够的就业机会

Table ES1. Summary of economic impacts and EB-5 investor potential for *The Fifth Avenue Hotel* in the New York City metro area

Project Activity	Impact Type	Employment	Labor Income	Value Added	Output
\$84M Spent to Date	Direct Effect	353	\$33,257,320	\$36,022,152	\$57,382,631
	Indirect Effect	64	\$6,251,404	\$10,027,734	\$16,457,737
	Induced Effect	403	\$32,979,917	\$53,804,426	\$78,470,722
	Total Effect	820	\$72,488,642	\$99,854,312	\$152,311,090

● 据经济学家估算, 本项目已经创造满足计划招募的投资者所需的就业机会

*新的EB-5贷款本金金额可能会超过本手册中所示的4500万美元。发行人有权将发行规模扩大至最高1.504亿美元。EB-5贷款的详细信息将在本基金的发行文件中列出(如果本基金决定进行发行)。额外发行收益将用于支付建设成本或减少高级融资的本金余额。

BARNHART ECONOMIC SERVICES, LLC

Scott W. Barnhart, PhD, President
Cora M. Barnhart, PhD, Alan Hodges, PhD
361-316-3357
scottwbarnhart@gmail.com
www.barnharteconomicsservices.com

**Economic Impacts of Development and Operations of The
Fifth Avenue Hotel in Manhattan, New York**

Prepared for Lightstone Investments

For Submission to the U.S. Citizenship and Immigration Services EB-5
Immigrant Investor Regional Center Program

April 15, 2024



Table ES1. Summary of economic impacts and EB-5 investor potential for *The Fifth Avenue Hotel* in the New York City metro area

Project Activity	Impact Type	Employment	Labor Income	Value Added	Output
\$84M Spent to Date	Direct Effect	353	\$33,257,320	\$36,022,152	\$57,382,631
	Indirect Effect	64	\$6,251,404	\$10,027,734	\$16,457,737
	Induced Effect	403	\$32,979,917	\$53,804,426	\$78,470,722
	Total Effect	820	\$72,488,642	\$99,854,312	\$152,311,090
\$72M Cost to Complete	Direct Effect	255	\$22,239,788	\$27,256,338	\$41,321,651
	Indirect Effect	45	\$4,377,744	\$6,788,644	\$11,094,278
	Induced Effect	291	\$23,966,914	\$38,898,537	\$56,598,427
	Total Effect	591	\$50,584,446	\$72,943,518	\$109,014,356
Revenue 2025-2026	Direct Effect	404	\$21,509,683	\$38,389,939	\$53,401,657
	Indirect Effect	65	\$6,140,432	\$9,644,503	\$15,498,966
	Induced Effect	380	\$31,689,294	\$50,752,971	\$73,434,830
	Total Effect	848	\$59,339,408	\$98,787,413	\$142,335,453
Total		2,259	\$182,412,496	\$271,585,243	\$403,660,899
Maximum Potential Investors		225			
Maximum Potential EB-5 Capital @\$800,000/Investor		\$180,000,000			

Values expressed in 2024 dollars.

Source: *IMPLAN* software and 2019 regional economic data for study area counties (IMPLAN Group, LLC).

经济学家估计项目将创造2,259个就业机会。

过桥融资还款

- 美国移民局: EB-5收益替代过桥融资符合法律规定。



February 17, 2023

Via Email

Mr. Jonathan Rabinow
The Lightstone Group
Jrabinow@lightstonegroup.com

Re: Bridge Financing for DTLA Fund III LLC

Dear Mr. Rabinow:

U.S. Citizenship & Immigration Services ("USCIS") has written a policy manual (the "Policy Manual") which outlines certain adjudication requirements of the EB-5 Program and provides internal policy guidance for adjudicating EB-5 applications such as a Form I-526E, Immigrant Petition by Regional Center Investor ("I-526E Petition"). The Policy Manual is applicable to, and binding on, all USCIS employees. This letter is intended to address the use of bridge financing in EB-5 by DTLA Fund III LLC.

I. Use of Bridge Financing

In March 2022, the U.S. Congress passed the EB-5 Reform and Integrity Act of 2022 (the "RIA"), which is applicable to all new I-526E Petitions with USCIS. The new statute does not mention the use of bridge financing. Moreover, as of the date of this letter, USCIS has not published further regulations or guidance on the use of bridge financing under the RIA.

In the absence of new regulations or guidance from USCIS, we can look to the guidance in the USCIS Policy Manual on the use of bridge financing for EB-5 for petitions filed prior to March 2022 and the passage of the RIA. The Policy Manual explicitly stated regarding the use of bridge financing:

"A developer or principal of a new commercial enterprise, either directly or through a separate job-creating entity, may utilize interim, temporary or bridge financing, in the form of either debt or equity, prior to receipt of EB-5 capital." [emphasis added].

Accordingly, if an EB-5 Project, such as the hotel development project to be partially funded by DTLA Fund III LLC, commences based on interim or bridge financing prior to the receipt of EB-5 capital and subsequently replaces such interim or bridge financing with EB-5 capital, an EB-5 investor in the new commercial enterprise will receive credit for jobs created from such interim or bridge financing.²

In order for an EB-5 investor to receive such credit, the replacement of such interim or bridge financing with EB-5 capital generally should have been contemplated prior to the acquisition of interim or bridge financing.³ Even if the EB-5 capital was not contemplated by the time of the acquisition of interim or bridge financing, as long as the interim or bridge financing was used to replace the interim or bridge financing, the EB-5 investor will receive credit for jobs created from such interim or bridge financing.

USCIS simply stated:

"[C]onsistent with the policy as set forth in the May 30, 2013, Policy Memorandum, the focus is on the nature of the underlying financing in order to determine that the financing to be replaced by the EB-5 funds is truly bridge or temporary financing or if the EB-5 funds are being used to merely refinance longer-term debt. If the underlying financing was bridge financing, which is a fact-based determination based on the terms of the underlying financing and the circumstances surrounding the use, application, and plan at the time the financing was obtained to replace it with other longer-term financing such as EB-5 funds, then jobs created through the use of the bridge financing could still be credited to the EB-5 investors."⁵

In 2018, USCIS confirmed again that "USCIS Policy Manual states that bridge financing is permitted in the EB-5 program as long as the bridge financing is used to replace the interim or bridge financing."



THE
FIFTH AVENUE

— HOTEL —

第 五 大 道 酒 店

LIGHTSTONE

2024年版权所有