



THE
FIFTH AVENUE

— HOTEL —

第 五 大 道 酒 店

LIGHTSTONE

Forbes

2024年億萬富豪榜

David Lichtenstein
盛石集團首席執行官



盛石集團的每個項目中我都投入了自己的資金。

盛石集團的不同之處在於：我們和投資者同舟共濟。





成立於1988年的盛石集團擁有

90億 美元

資產組合

是最大的提供EB-5投資機會的公司之一



免責聲明

本手冊的日期為2024年5月；本手冊僅為參考和討論而提供，收件人不應依賴或以其他方式使用。本基金現時未發行證券，並且有權決定不向第三方投資者發行證券。本基金未索取支付金錢或其他對價；涉及任何金錢或對價的回復將不被接受。本手冊僅供非美國人使用。

本手冊不是也不應被視為特拉華州有限責任公司Fifth Avenue Hotel Fund LLC（“基金”）的公司股權或其他權益的出售要約或購買要約的一部分。上述出售和購買邀約只能在需要向合格投資者提供私募配售備忘錄之時，通過基金提供私募配售備忘錄的方式做出。

本基金正在考慮發行1933年證券法（“證券法”）規定免於登記的證券，但尚未確定其將援引證券法中的哪一條免於註冊的規定進行所發行證券的後續銷售。在本基金確定擬進行豁免登記的類別以及此類豁免被備案、被披露或豁免的資格要求被滿足之前（如適用），任何購買證券的邀約都不會被接受，也不會收取任何購買價格。

每位投資者都應就與項目所述投資有關的稅收，經濟和其他後果以及其是否合格等問題諮詢其私人會計師和顧問。本基金不因投資者的投資興趣而承擔任何義務或提供任何承諾。

本手冊所含信息格式為演示文稿格式，涉及範圍非常有限，因此不應被視為演示主題的全面描述或討論。不保證本手冊所含信息的完整性或準確性。本手冊中的觀點和意見如有更改，恕不另行通知。

在展示或提供本手冊時，公司保留隨時補充、修改或替換本手冊所含信息的權利，但沒有義務向收到本手冊的人士提供任何補充、修改、替換或附加的信息。

本手冊內容保密，未經公司事先書面同意，不得複製，複印，轉移或傳播給任何第三方。本手冊包含的前瞻性聲明符合聯邦證券法律規定。這些前瞻性聲明不是歷史事實，而是基於我們對業務和行業的當前預期，估計，預測，信念和假設。前瞻性聲明可以通過諸如“期望”，“預期”，“意圖”，“計劃”，“相信”，“尋求”，“估計”，“應該”，“目標”，“預計”，“預測”等詞語和這些詞語的變體和類似表達來識別。這些聲明不是對未來業績的保證，並受到特定風險、不確定性和其他因素的影響，其中一些因素超出我們控制範圍，難以預測。如果任何這些風險、不確定性或其他因素成為現實，或者任何相關假設不正確，我們的實際運營結果可能與表述或預測的結果大不相同。請勿過度依賴前瞻性聲明。這些聲明僅反映管理層於本手冊發佈日期的觀點。本手冊發佈之日以後如出現情況變化，或者可能影響前瞻性聲明的事件如有發生，本基金、盛石集團或盛石投資均無義務更新前瞻性聲明或就盛石集團或任何其他個人或實體對這些前瞻性聲明所做任何修訂的結果提供報告。

本手冊中包含的所有未來日期僅是估計日期，如有更改，恕不另行通知。

本手冊中包含的插圖可能是草稿效果圖或圖像。在進一步的規劃或開發期間可能會有所變更，因此效果圖可能跟項目實際建築有所出入。



目錄

執行摘要	09
------	----

盛石集團介紹	17
--------	----

項目描述	35
------	----

項目文件	51
------	----



THE FIFTH AVENUE HOTEL



執行摘要

EXECUTIVE SUMMARY

概覽

Overview

優質資產

曼哈頓位置最佳的
五星級酒店之一

酒店已經開業

2023年11月開業

滿足創造就業機會的要求

項目已經創造800多個
就業機會

優先頒發簽證

目標就業區域

過往記錄

盛石集團的第六家
EB-5酒店

貸款期限

EB-5貸款將於2027年
6月30日到期



THE FIFTH AVENUE HOTEL

物業概覽

Property Overview

地址

紐約市第五大道
250號

客房總數(套房)

153(43)

餐飲面積

477平方米

活動空間

668平方米

塔樓層數

23層

副樓層數

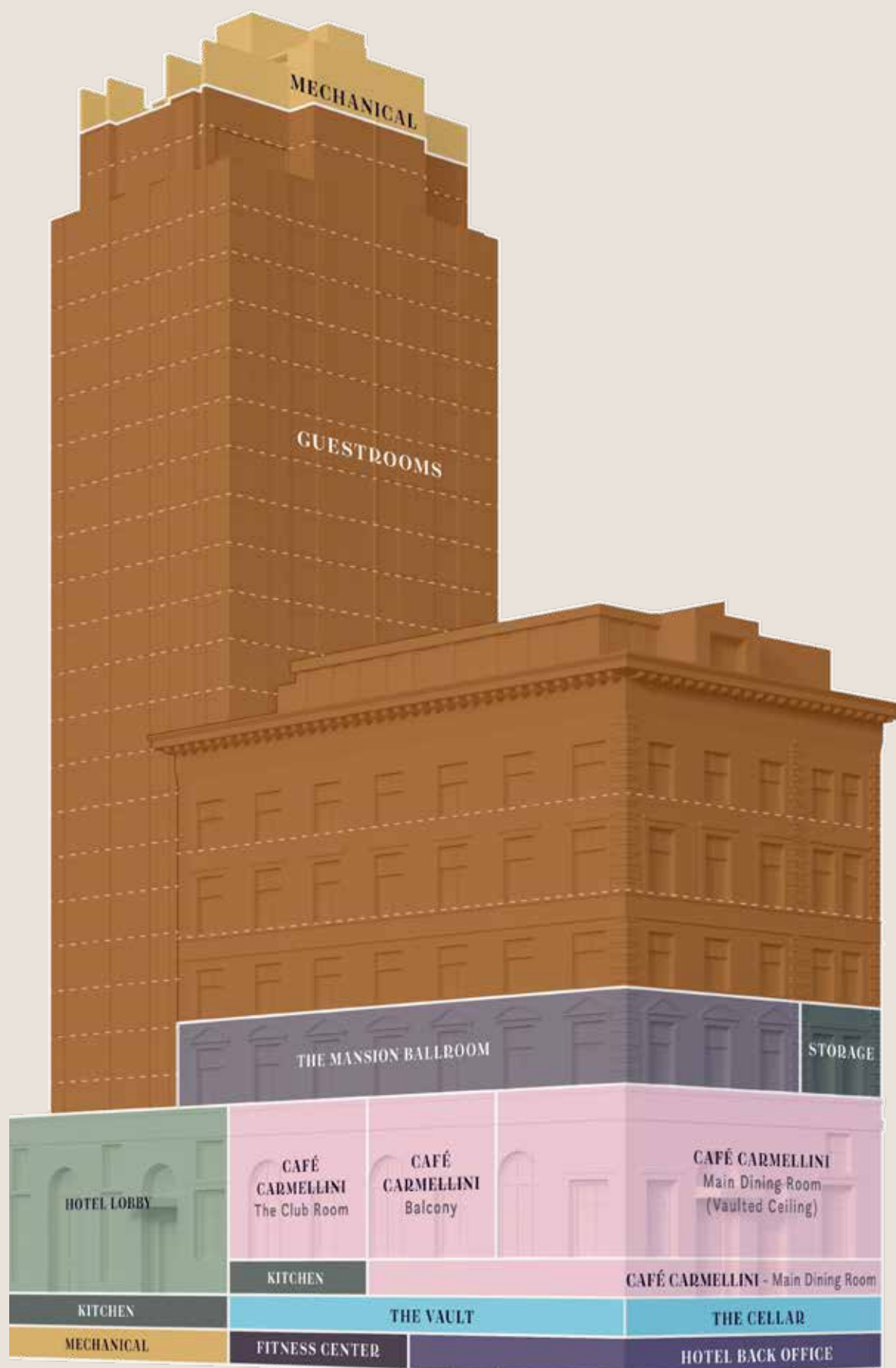
7層

總建築面積(平方米)

12,100

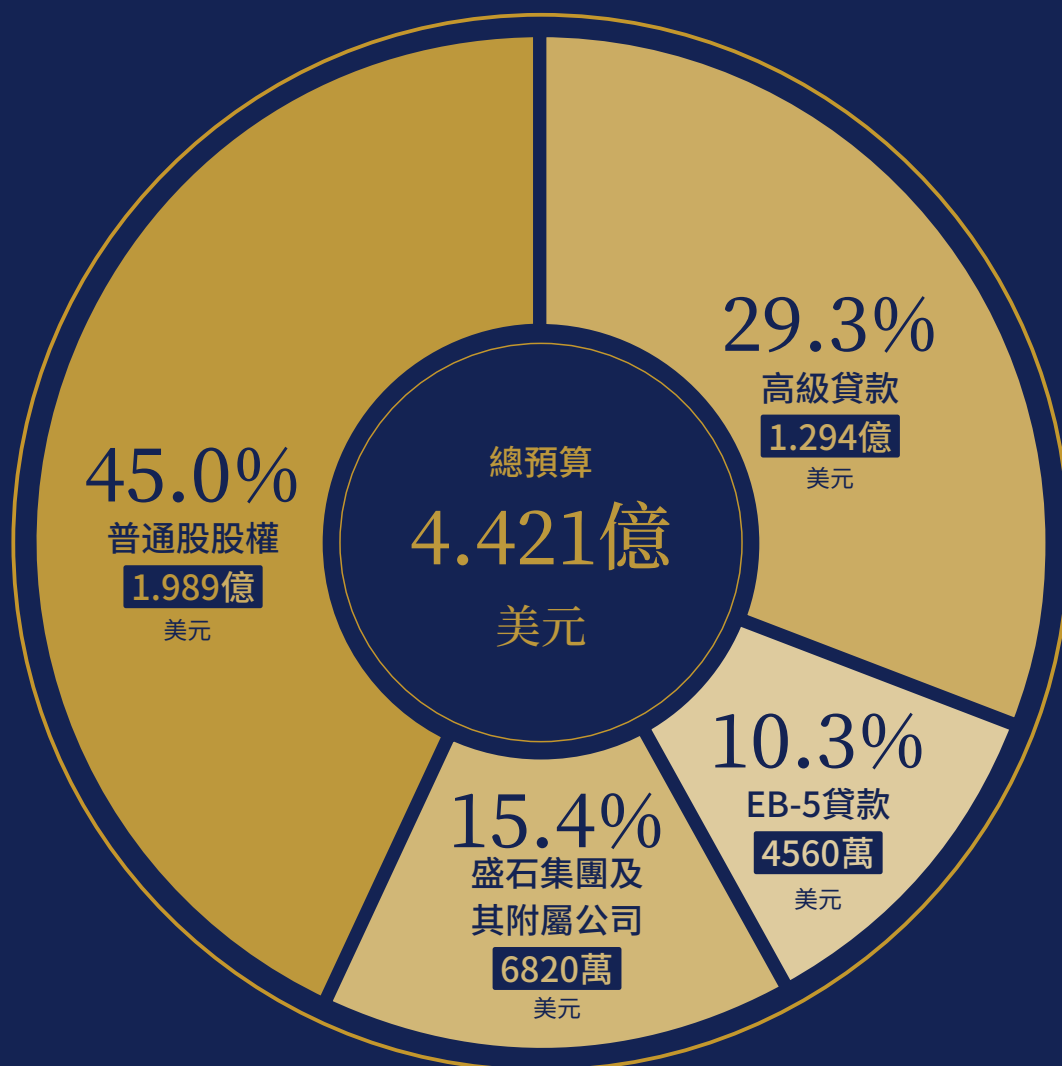
占地面積(平方米)

970



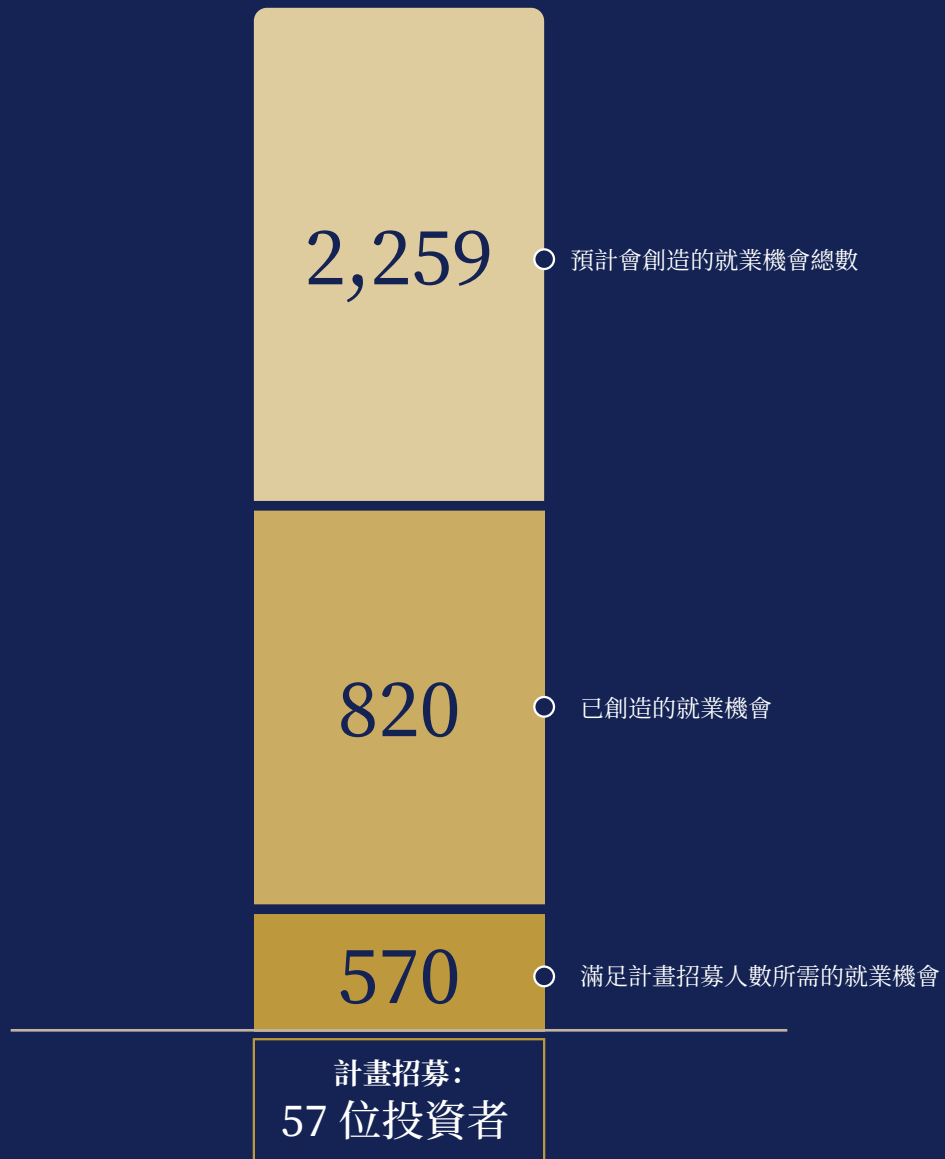
關鍵指標

• 預計資本結構 •



*新的EB-5貸款本金金額可能會高於上述的4560萬美元。EB-5貸款的詳細信息將在本基金的發行文件中列出（如果本基金決定進行發行）。額外發行收益將用於支付建設成本或減少高級貸款的本金餘額。

● 創造就業機會 ●



* Barnhart Economic Services 使用 IMPLAN 方法進行的估算。

**贊助人有權增加發行收益, 但需要創造更多的就業機會來滿足美國公民和移民服務局的要求。



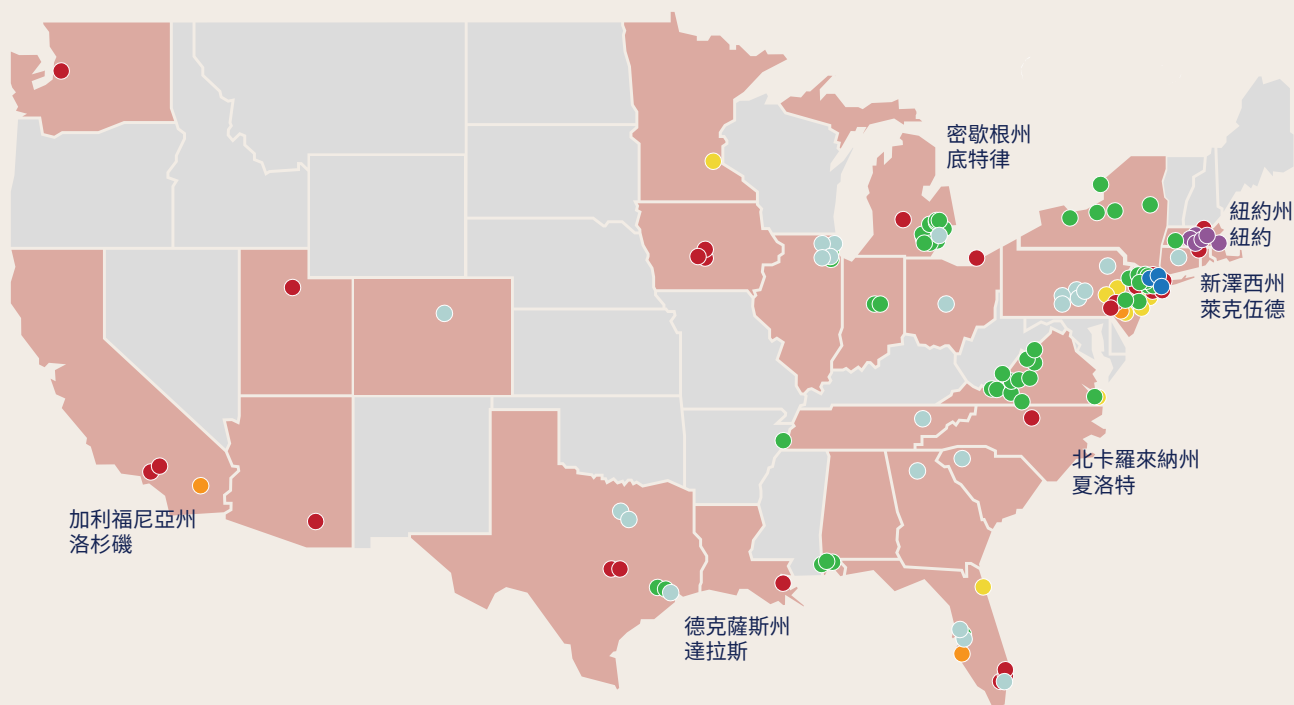
盛石集團

LIGHTSTONE

THE LIGHTSTONE GROUP

投資組合遍佈全國

盛石集團在全國範圍內擁有多元化的投資組合



- 多戶住宅 (112處物業)
- 工業/商業 (49處物業)
- 酒店業 (27處物業)
- 零售/商業 (11處物業)

- 生命科學領域 (6個物業)
- 開發項目 (3處物業)
- 土地 (3個市場)

員工人數

560+

管理資產額

90億美元

物業

209處

金融集團

跨資產類別的多元化投資讓盛石集團實力倍增

Lightstone
Enterprises
Limited

標準普爾全球
ilA+

信用評級定義

高評級, 償還債務能力極強

由盛石集團管理的5家獨立
上市公司的資產

超過18億美元

保險資產

超過19億美元

募集EB-5資金

超過6.65億美元

公寓套数

25,000

商業物業面積

超過120萬平方米

酒店客房數

超過5100間

免責申明: 盛石企業有限公司不承諾也不擔保任何實體有責任償還EB-5投資。該投資完全依賴於第五大道酒店項目的成功, 投資者需自行承擔風險。

財務實力

2014年至2024年, Lightstone Enterprises每年均獲得標準普爾iIA的高信用評級

高品質低風險 ↑	Maalot	
	標準普爾評級	定義
	iIAAA	履行財務承諾的能力極強。最高等級評級。
	iIAA	履行財務承諾的能力強。
LIGHTSTONE ENTERPRISES LIMITED	iIA	履行承諾的能力強, 但在面對不利的經濟條件和環境變化時可能會受到一定影響。
	iIBBB	有足夠的能力履行財務承諾, 但更容易受到不利經濟條件的影響。
	iIBB	短期內不太容易受到影響, 但由於不利的業務、金融和經濟狀況, 面臨著持續的重大不確定性。
	iIB	更容易受到不利的商業、金融和經濟條件的影響, 但目前有能力履行財務承諾。
	iICCC	目前很脆弱, 依賴有利的商業財務和經濟條件來履行財務承諾。
	iICC	高度脆弱; 違約尚未發生, 但預計幾乎是必然的。
	iID	拖欠支付財務承諾或違反推定承諾; 也可在提交破產申請或採取類似行動時使用。
低品質高風險 ↓		

免責申明: 盛石企業有限公司不承諾也不擔保任何實體有責任償還EB-5投資。該投資完全依賴於第五大道酒店項目的成功, 投資者需自行承擔風險。



5 AV
AY

250

THE FIFTH AVENUE HOTEL

EB-5基金

基金	募集EB-5 資金	投資者 人數	I-526申請 批准	I-829申請 批准	I-924/I-956F 申請批准	滿足創造 就業機會 的要求	已開始還款
Liberty Gardens Funds I& II	6000萬美元	120位	是	是	是	是	是
Liberty Gardens Fund III	5000萬美元	100位	是	是	是	是	是
Wall Street Tower Fund	1億美元	200位	是	是	是	是	是
MM Hotel Times Square Fund	7000萬美元	140位	是	是	是	是	貸款尚未到期**
Lightstone 28 Fund	6250萬美元	125位	是	審理中	是	是	是
LG Fund IV	7000萬美元	140位	是	是	是	是	是
MM Miami Hotel	4750萬美元	95位	是	審理中	不適用*	是	貸款尚未到期**
DTLA Fund 8	6800萬美元	136位	是	預計2026年 會有申請遞交	不適用*	是	貸款尚未到期**
DTLA Fund II	1710萬美元	19位	審理中	預計2027年 會有申請遞交	不適用*	是	貸款尚未到期**
DTLA Fund III	1.2億美元	150位	審理中	預計2027年 會有申請遞交	是	是	貸款尚未到期**
募集EB-5資金				6.651億美元			
投資者人數				1225位			

*該基金I-924 申請遞交後, USCIS宣佈不再審理I-924申請

**預計貸款到期後開始還款



高管團隊

Executive Team



David Lichtenstein

董事長兼首席執行官



Mitchell C. Hochberg

總裁



Seth Molod

執行副總裁兼首席財務官



Joseph E. Teichman

執行副總裁兼法務總顧問



Kara Morett

人力資源執行副總裁



Moshe Lichtenstein

Converge US 首席投資官兼首席信貸官



Jonathan Rabinow

Lightstone Investments 首席投資官



Mark Green

高級施工副總裁



Sanford Blumenthal

投資業務高級副總裁



Ariel Feldhamer

資產管理和投資高級副總裁

GHITSTONE



William G. Ellis
高級副總裁、首席會計官



Lauren Levin
高級副總裁、首席行銷官



Christian Brosius
酒店資產管理副總裁



Charles Simon
資產管理高級副總裁



Conor Mullen
投資副總裁兼東南亞辦事處
董事總經理



Craig Buck
Converge US 首席執行官



Chris Maciejczak
生命科學業務高級副總裁



Meir Milgraum
收購業務高級副總裁



Robert Munson
工業資產管理高級副總裁

全球服務



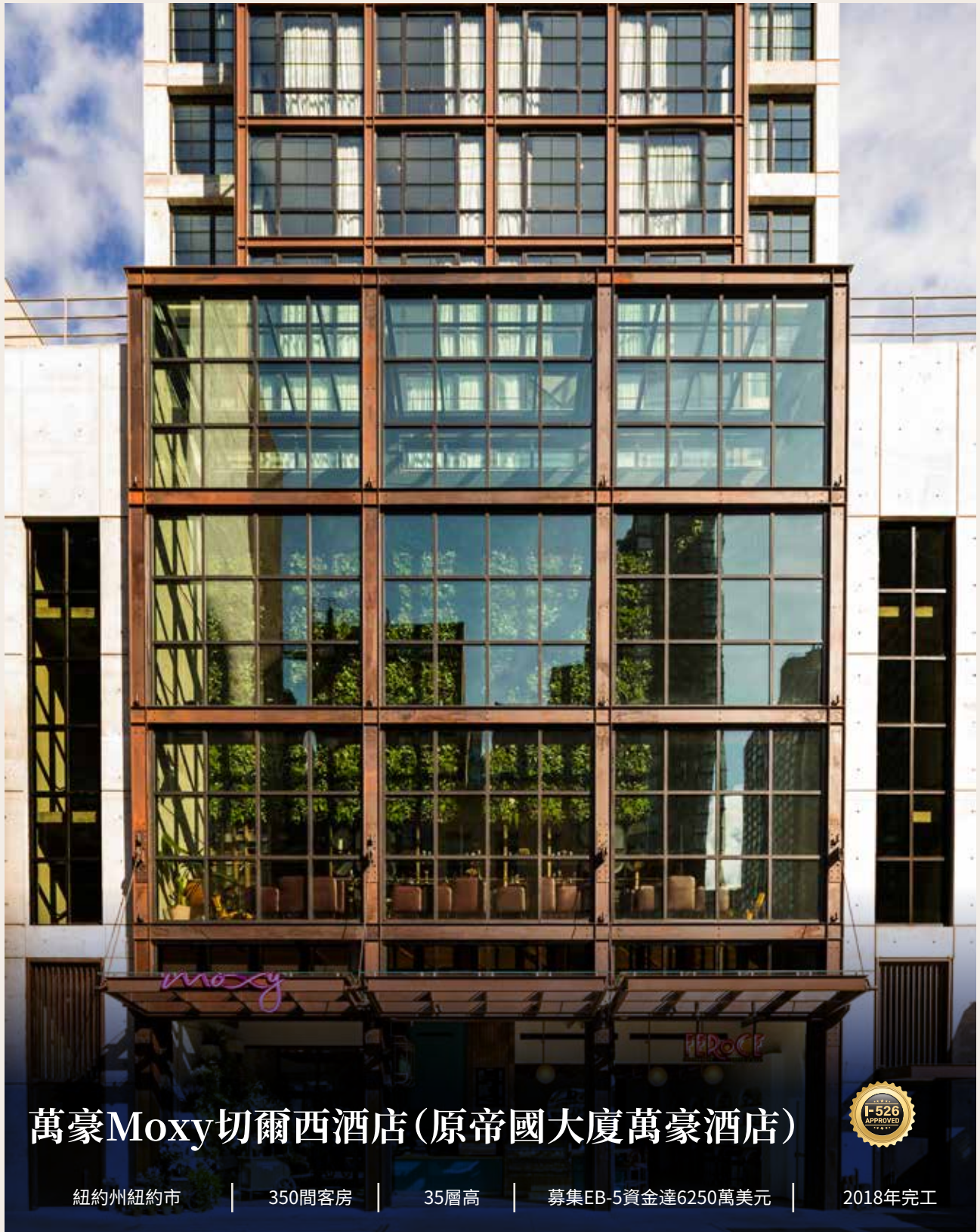
盛石集團在全球各地
設有辦事處，
以便更好地為客戶服務。



EB-5項目展示



萬豪國際已經為盛石集團開發的項目提供了超過1億美元的資金支持。



萬豪Moxy切爾西酒店(原帝國大廈萬豪酒店)

紐約州紐約市

350間客房

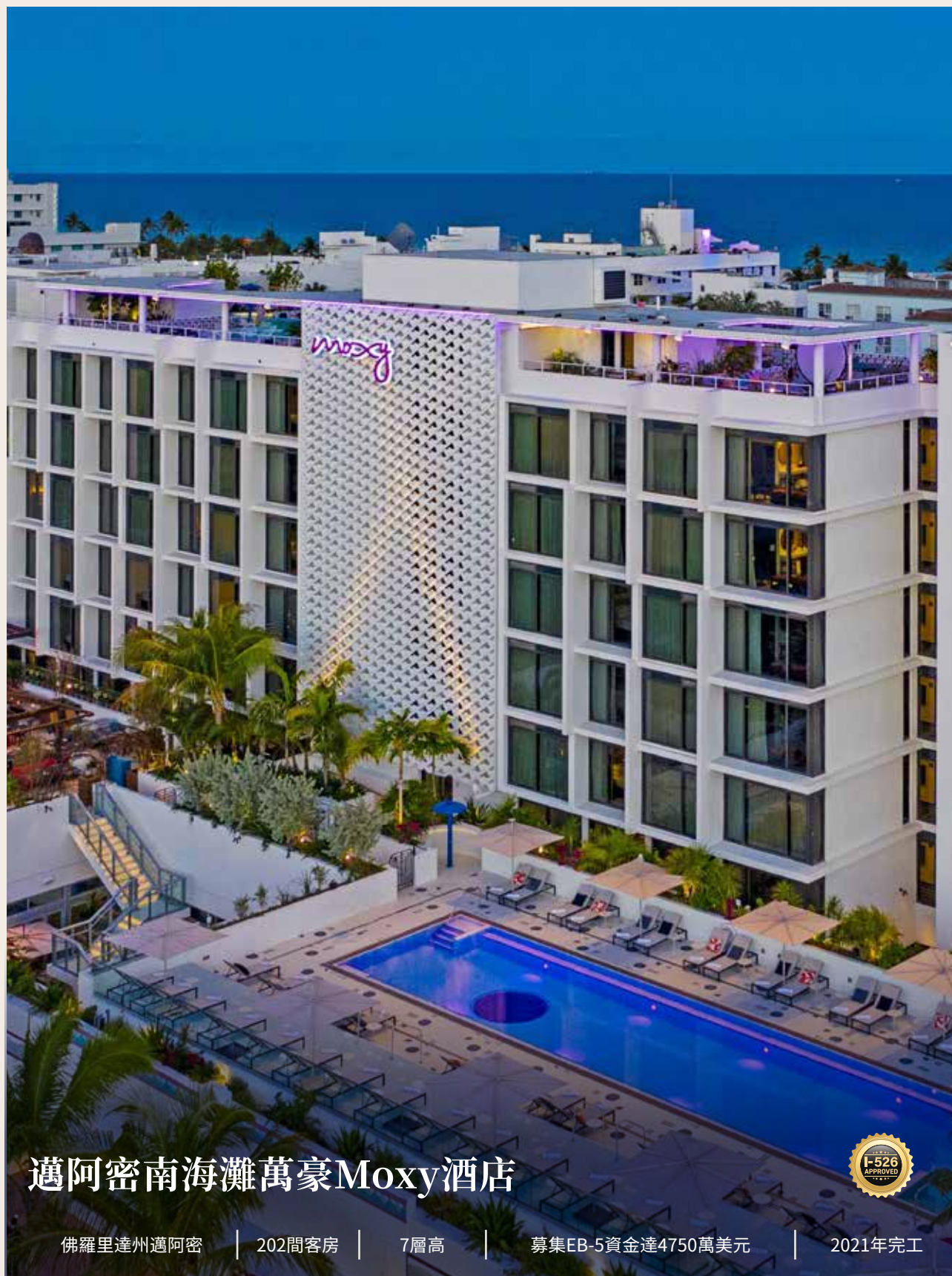
35層高

募集EB-5資金達6250萬美元

2018年完工



EB-5項目展示



邁阿密南海灘萬豪Moxy酒店

佛羅里達州邁阿密

| 202間客房

| 7層高

| 募集EB-5資金達4750萬美元

| 2021年完工





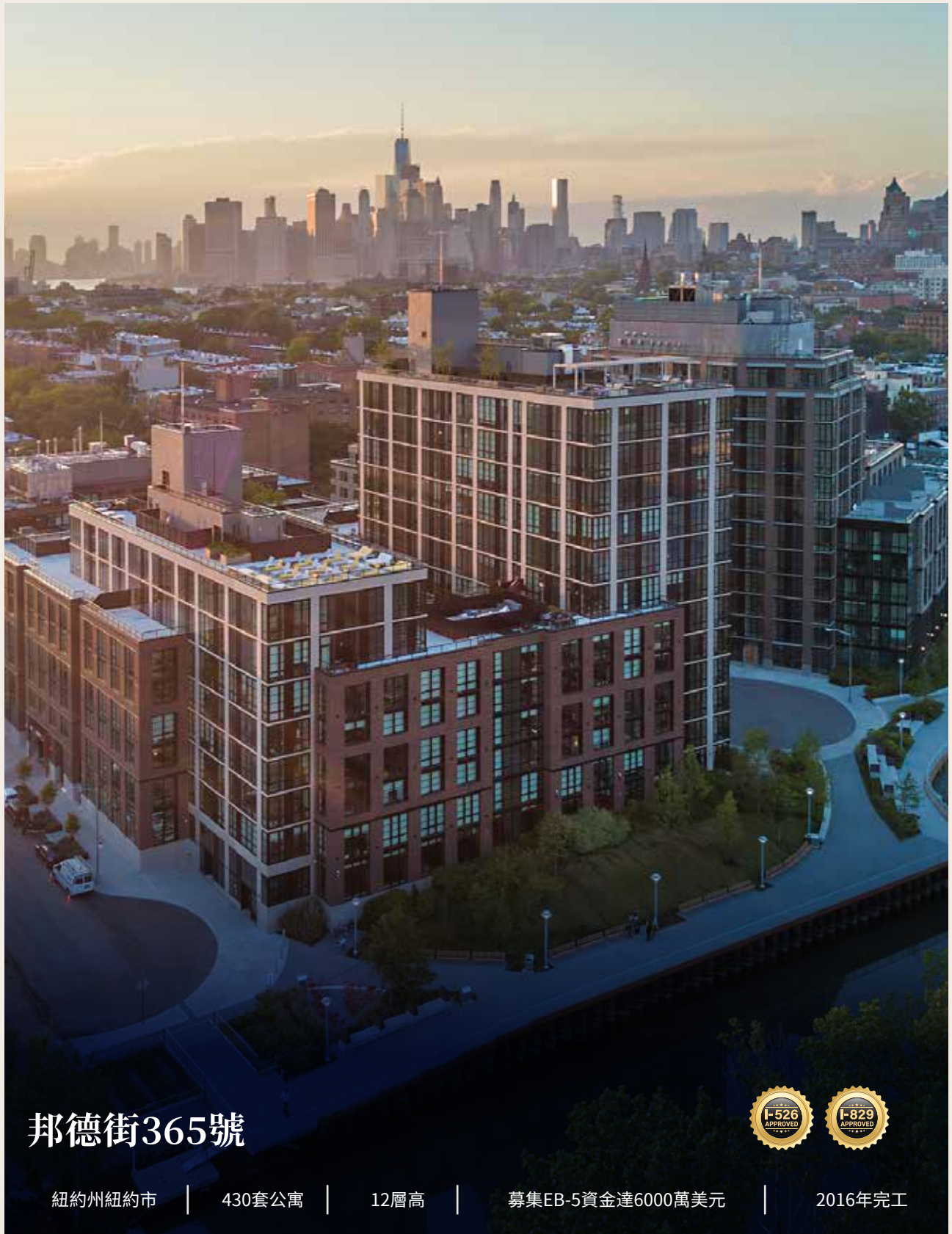
洛杉磯市中心Moxy和AC酒店



加利福尼亞州洛杉磯市 | 727間客房 | 37層高 | 募集EB-5資金達2.051億美元 | 2023年完工

EB-5項目展示





邦德街365號

紐約州紐約市

430套公寓

12層高

募集EB-5資金達6000萬美元

2016年完工





項目描述

PROJECT DESCRIPTION

第五大道酒店

是紐約市一處無與倫比的

奢華享受的聖地。

在這裏, 遠見者、

藝術家、叛逆者、

漫遊者和鑒賞家們

都可以發現新的魅力,

並盡情享受生活。





Café Carmellini餐廳

《Wallpaper》雜誌稱，這家餐廳輕鬆捕捉了紐約這座城市的精髓——簡單地享受最好的事物。



THE FIFTH AVENUE HOTEL



肖像酒吧 The Portrait Bar

木質鑲板和充滿藝術品的牆壁是進行歡樂聚會和安靜雞尾酒交談的理想場所。



THE FIFTH AVENUE HOTEL

中央火車站



餐廳	
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/購物	
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

娛樂/文化	
1	帝國大廈
2	熨斗大廈
3	攝影博物館
4	摩根圖書館和博物館
5	聯合國
6	麥迪遜廣場花園
7	克萊斯勒大廈
8	國家數學博物館
9	洛克菲勒中心
10	中央火車站
11	FIT博物館
12	格拉梅西劇院
13	Swingers瘋狂高爾夫NoMad店
14	紐約人壽大廈
15	老友記體驗館
16	玫瑰葡萄酒館
17	紐約喜劇俱樂部
18	PIT劇場
19	紐約公共圖書館



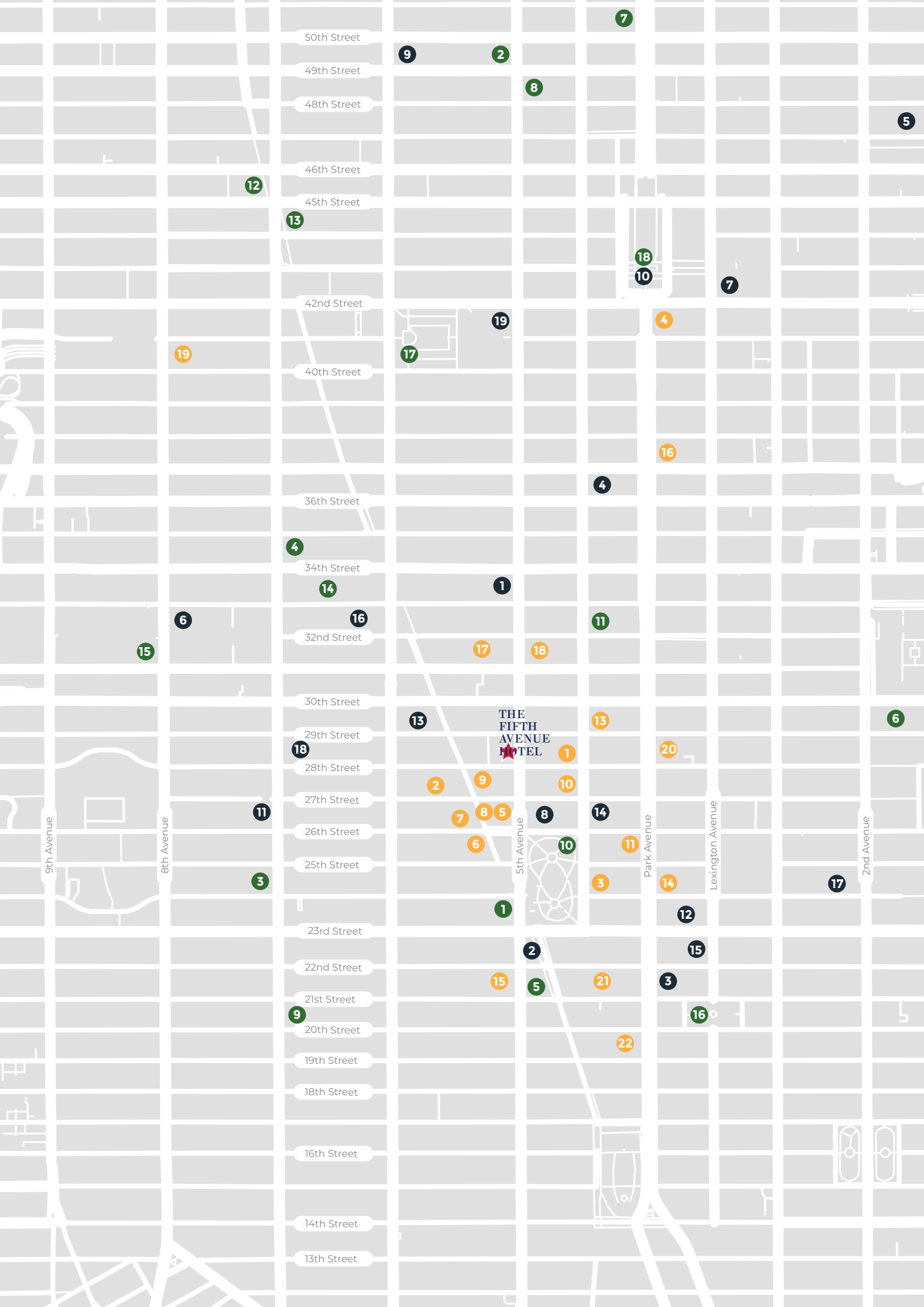
麥迪遜廣場花園



帝國大廈



聯合國



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

第五大道酒店位於一個聚集了包括科技和替代投資在內的各個業務領域的主要財富500強公司和成功的精品公司的密集區域內。這些引人注目的企業陣容, 加上其優越的地理位置, 預計將顯著促進對第五大道酒店的商務需求。

租戶	寫字樓	行業
777 合作夥伴	麥迪遜大道1號	金融服務
A24電影公司	百老匯1245號	媒體
蘋果公司	賓夕法尼亞廣場11號	科技
AppNexus公司	西23街28-40號	科技
Argentica投資管理公司	西28街37-27號	金融服務
黑熊資本合夥人	公園大道南386號	金融服務
凱美拉證券	聯合廣場西27號	金融服務
瑞士信貸	麥迪遜大道11號	金融服務
Endeavor公司	麥迪遜大道11號	媒體
FirstMark Capital公司	美國大道641號	金融服務
富蘭克林鄧普頓基金集團	麥迪遜大道1號	金融服務
葛瑞集團	第五大道200號	廣告
高銳律師事務所	百老匯1250號	法律
IBM公司	麥迪遜大道1號	科技
艾康尼克資本	東26街15號	金融服務
領英	第五大道350號	科技
mParticle公司	公園大道南257號	科技
奈飛公司	百老匯88號	科技/媒體
奧美公司	第五大道200號	廣告
美國無線電公司	西28街205號	廣告
弧度資本	百老匯1250號	金融服務
SeatGeek	百老匯902號	科技
索尼公司	麥迪遜大道11號	科技
Taboola公司	麥迪遜廣場西16號	科技
蒂芙尼公司	第五大道200號	奢侈品零售
水島資本	麥迪遜大道41號	金融服務



獎項與表彰

Awards and Recognition

2023



二星鑰酒店
米其林指南

Condé Nast
Traveler

最佳新酒店



2024年Town &
Country酒店獎

AFAR

最佳新酒店

Esquire

最佳新酒店

**TRAVEL+
LEISURE**

最佳新城市酒店

VERANDA

最受期待的奢華酒店開業

餐飲部分

The New York Times

紐約市100家最佳餐廳

Condé Nast
Traveler

紐約市最好的餐廳

Galerie

紐約市最佳新餐廳

2024

Forbes

最值得期待的
酒店開業

Forbes ★★
TRAVEL GUIDE

最值得期待的
酒店開業

Condé Nast
Traveler

最激動人心的
開幕式

INSIDEHOOK

最佳新酒店

OBSERVER

美國最佳新酒店

THE **POINTS GUY** ↗

最佳新酒店

Robb Report

最值得期待的酒店開業

餐飲部分

Esquire

美國最佳新餐廳

FINANCIAL TIMES

最佳新餐廳

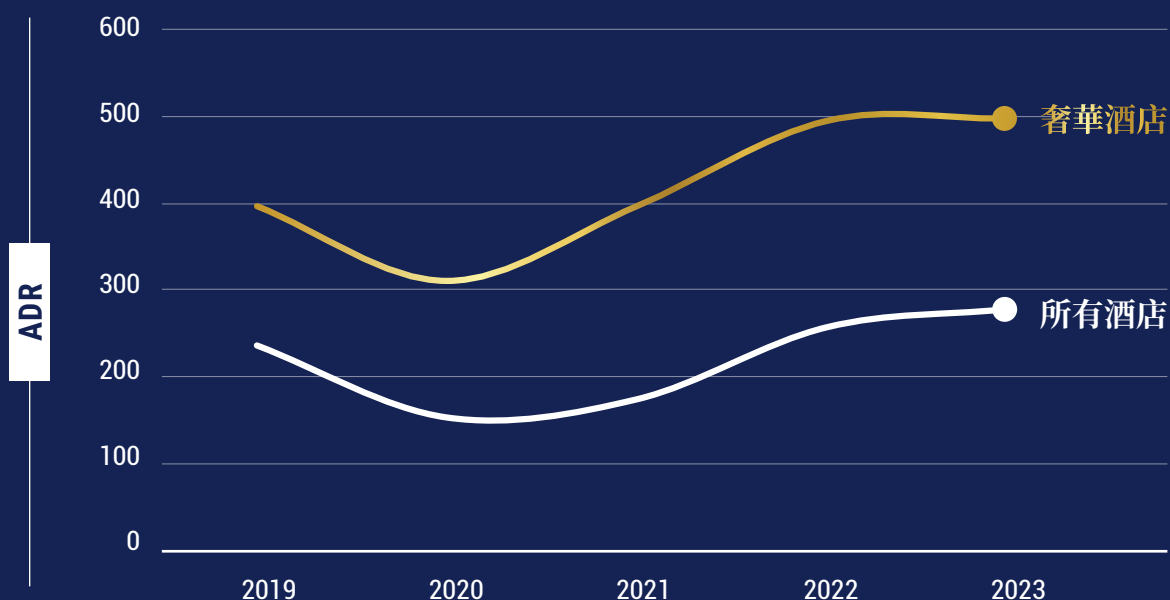
 **Tales of
the Cocktail
Foundation**

最佳美國新雞尾酒吧
榮譽獎

紐約市住宿市場繼續強勁反彈

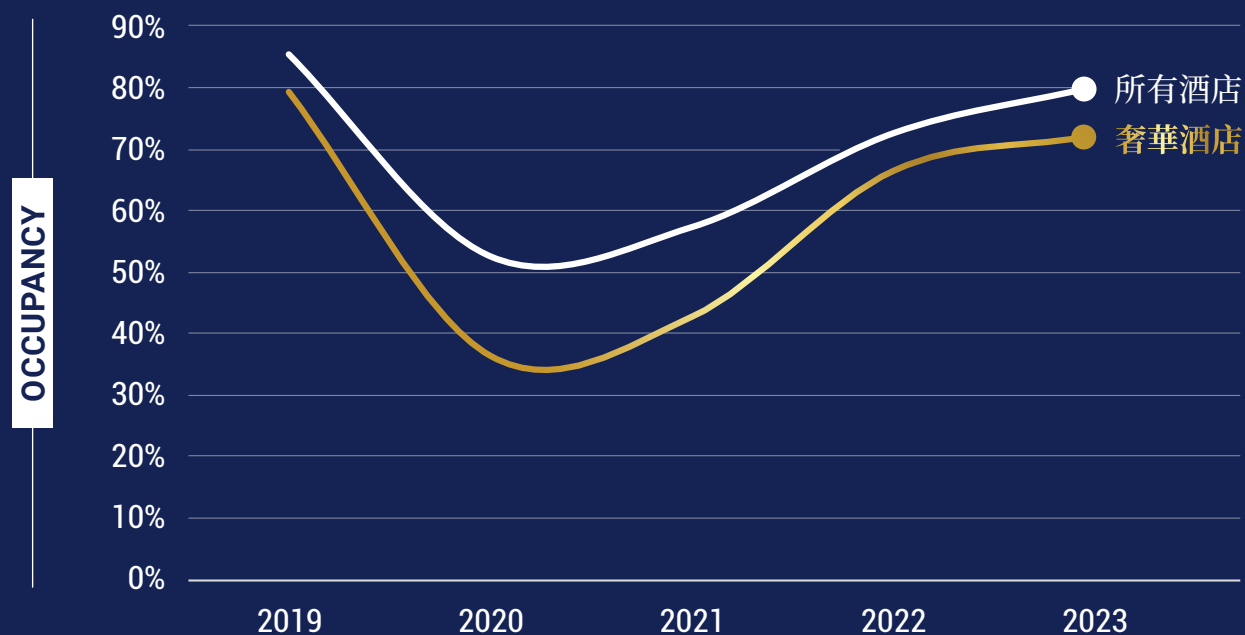
紐約市酒店的ADR和RevPAR超過疫情之前的水準。

■ 紐約市新冠疫情後奢侈酒店ADR增長情況

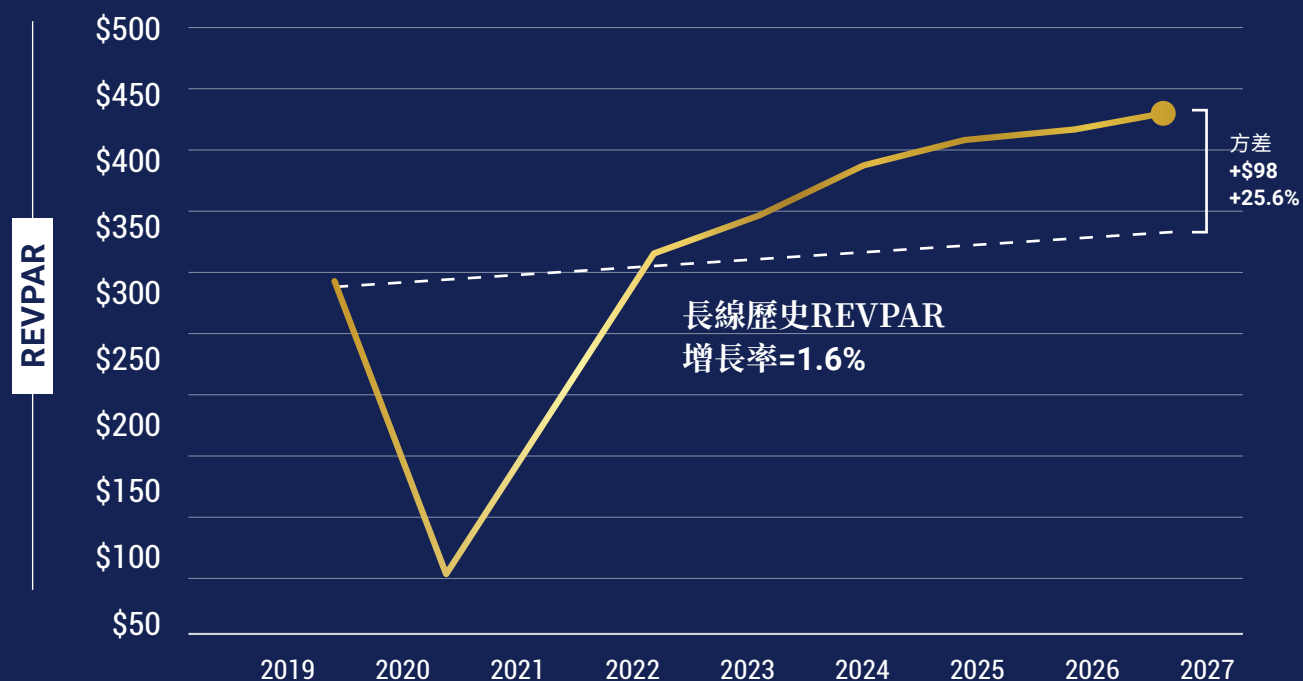


紐約市的住宿市場在疫情後持續恢復，兩個衡量酒店業績的關鍵指標平均日房價(ADR)和每間可用客房收入(RevPAR)均已達到歷史最高水準。根據行業專家和行業領導人的看法, ADR、RevPAR以及入住率的前景仍然保持積極態勢。

■ 紐約市新冠疫情後奢侈酒店入住率增長情況



■ 紐約市新冠疫情後奢侈酒店REVPAR增長情況



來源: CoStar/STR
截至2023年10月的預測



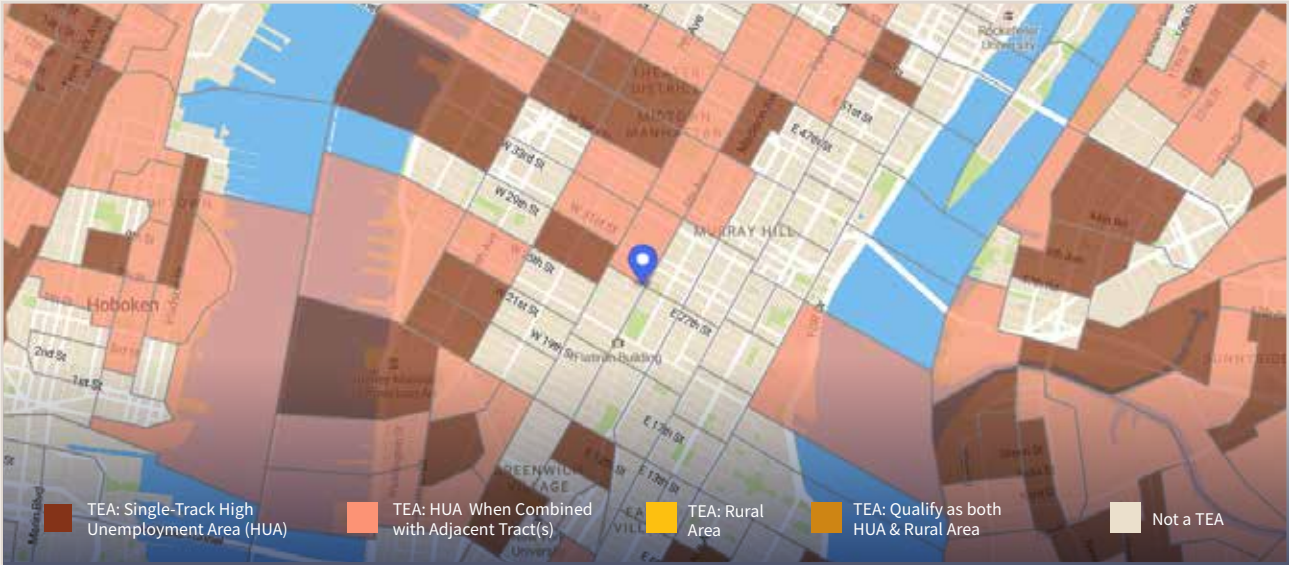
項目文件

PROJECT DOCUMENTS

THE FIFTH AVENUE HOTEL

TEA認定

- 投資美國協會(IIUSA)):第五大道酒店位於目標就業區(TEA)內。



- IMPACT DATASOURCE公司:第五大道酒店位於目標就業區(TEA)內

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

● 經濟報告：第五大道酒店位於目標就業區（TEA）內

BARNHART ECONOMIC SERVICES, LLC

Scott W. Barnhart, PhD, President
Cora M. Barnhart, PhD, Alan Hodges, PhD
561-310-3357
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



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 created as of the date of the study, another 591 estimated to be created from costs to complete and average operations through the third year. These estimates include all direct, indirect, and induced 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, \$182.41 M in labor income (household earnings), \$271.59 M in value added, 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 4 jobs in special interest for EB-5 projects, there were 4 jobs estimated in the utilities sector, 4 jobs in construction, and 389 jobs in business services comprised of finance/insurance, health care, 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.

在對專案所在的紐約郡第76號人口普查區的勞動力和失業數據進行分析後發現，該人口普查區2022年的失業率為6.0%，高於5.4%的高失業率門檻，因此專案符合“目標就業區（TEA）”的標準。

● 項目已創造足夠的就業機會

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

● 據經濟學家估算, 本項目已經創造滿足計畫招募的投資者所需的就業機會

*新的EB-5貸款本金金額可能會超過本手冊中所示的4500萬美元。發行人有權將發行規模擴大至最高1.504億美元。EB-5貸款的詳細信息將在本基金的發行文件中列出(如果本基金決定進行發行)。額外發行收益將用於支付建設成本或減少高級融資的本金餘額。

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).

經濟學家估計專案將創造2,259個就業機會。

過橋融資還款

- 美國移民局: EB-5收益替代過橋融資符合法律規定。



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].

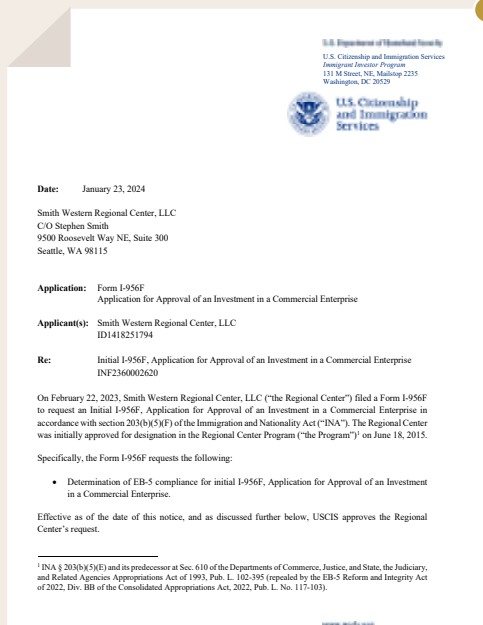
Accordingly, if an EB-5 Project, such as the hotel development project to be partially funded by DTLA Fund III LLC, commences based on interim or bridge financing prior to the receipt of EB-5 capital and subsequently replaces such interim or bridge financing with EB-5 capital, an EB-5 investor in the 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 such interim or bridge financing.³ Even if the EB-5 capital was not contemplated by the time of the acquisition of such interim or bridge financing, as long as the interim or bridge financing was used to replace the longer-term financing, the EB-5 investor will receive credit for jobs created from such interim or bridge financing.

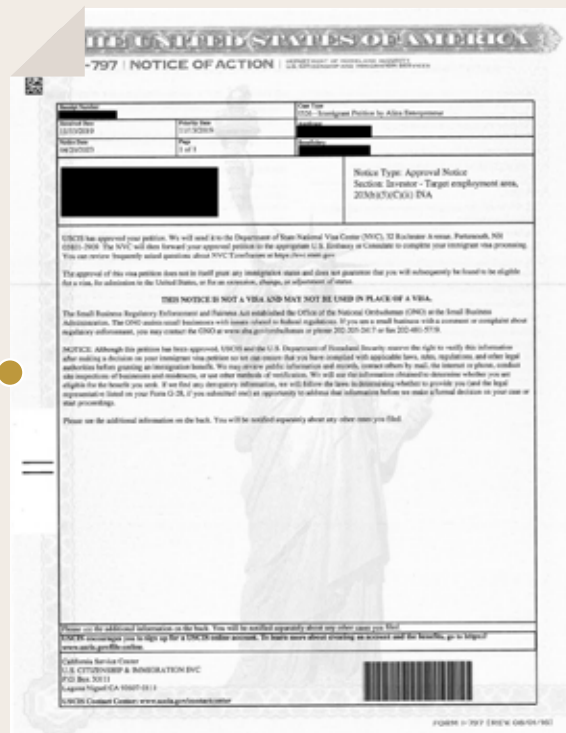
USCIS simply stated:

"[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."⁴

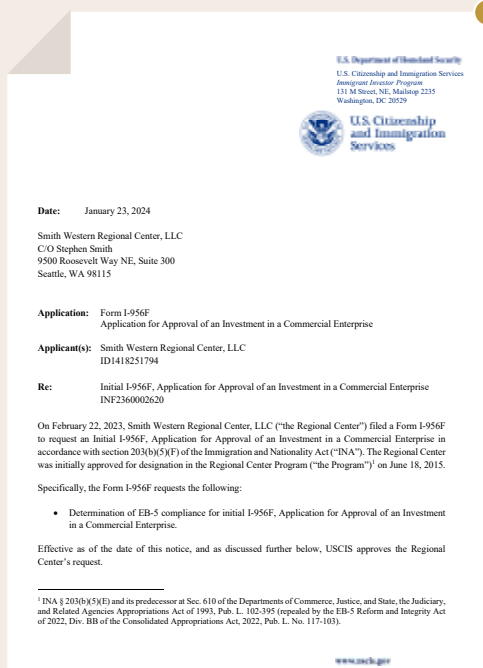
In 2018, USCIS confirmed again that "USCIS Policy Manual states that bridge financing is acceptable for EB-5 projects as long as the bridge financing is used to replace longer-term financing."



使用EB-5收益償還過橋融資的盛石集團DTLA FUND III已經獲得美國移民局批准。



使用EB-5收益償還過橋融資的盛石集團DTLA FUND 8已經獲得移民局批准。這些專案中的投資者遞交的I-526申請陸續獲得美國移民局的批准。



使用EB-5收益償還過橋融資的盛石集團時代廣場萬豪酒店專案已經獲得移民局批准。這些專案中的投資者遞交的I-829申請已經陸續獲得美國移民局的批准。



THE
FIFTH AVENUE

— HOTEL —

第 五 大 道 酒 店

LIGHTSTONE

2024年版權所有