

Fairmont

HERITAGE PLACE

THE CEDARS

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE
PROYECTO EB-5

PRESENTACIÓN

Fairmont
HERITAGE PLACE
THE CEDARS

Un Hotel y Condominio Residencial de servicio completo de clase mundial, en 3½ acres con vista a las montañas en el corazón del histórico Hendersonville, en el oeste de Carolina del Norte.



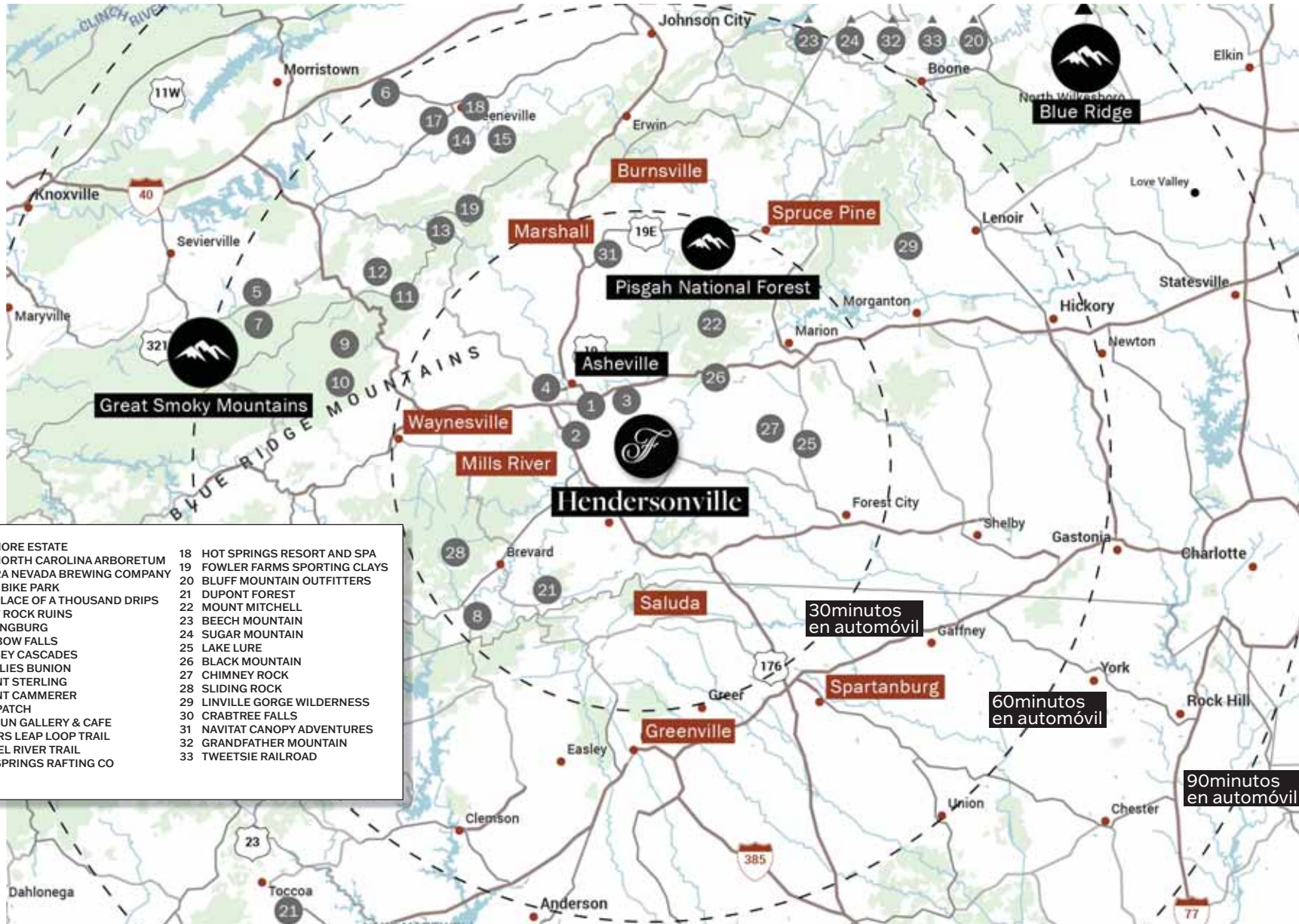
UNA RESIDENCIA. UN CENTRO
VACACIONAL. ENFOCADO EN EL
SERVICIO Y LAS COMODIDADES.



DONDE CONSENTIRSE ES SÓLO EL COMIENZO



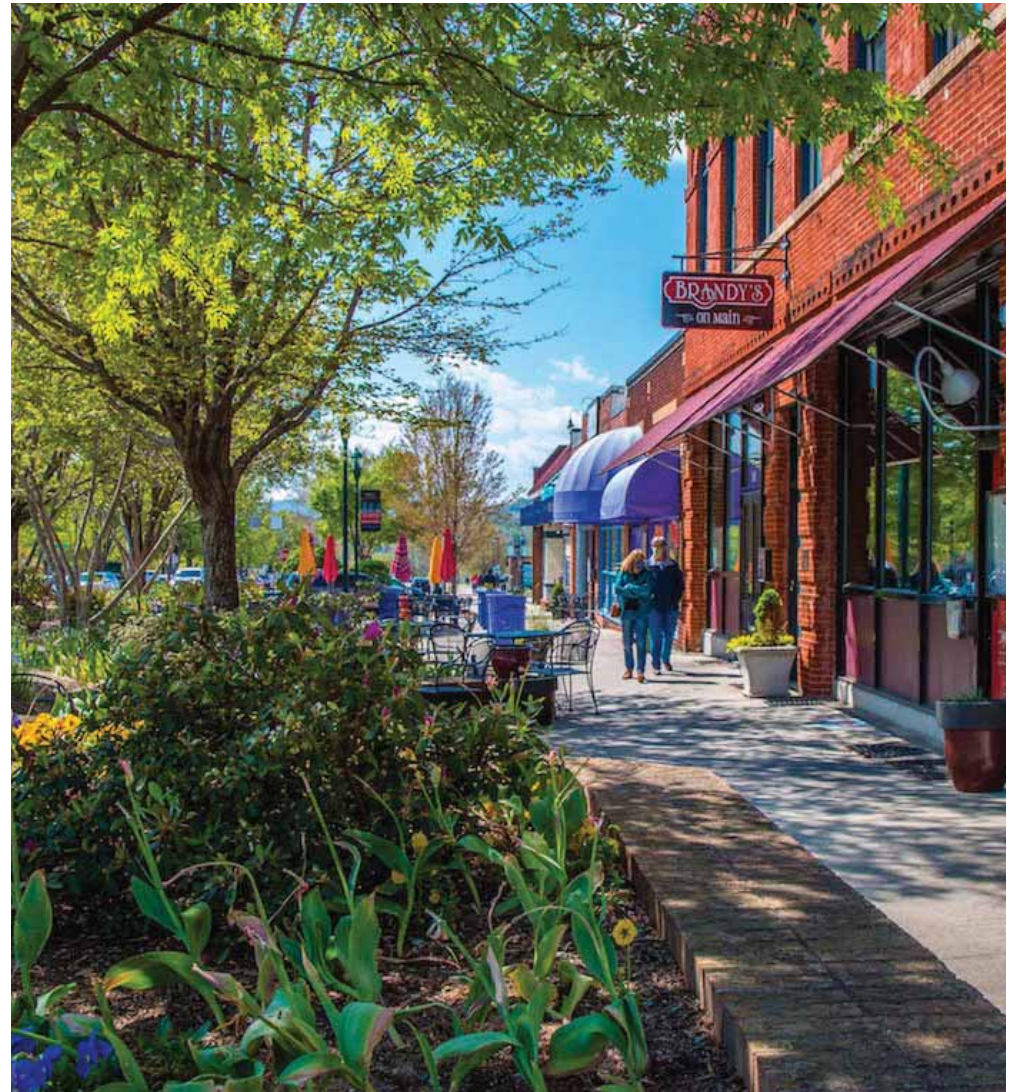
EL ÁREA METROPOLITANA DE ASHEVILLE-HENDERSONVILLE



- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1 BILTMORE ESTATE | 18 HOT SPRINGS RESORT AND SPA |
| 2 THE NORTH CAROLINA ARBORETUM | 19 FOWLER FARMS SPORTING CLAYS |
| 3 SIERRA NEVADA BREWING COMPANY | 20 BLUFF MOUNTAIN OUTFITTERS |
| 4 KOLO BIKE PARK | 21 DUPONT FOREST |
| 5 THE PLACE OF A THOUSAND DRIPS | 22 MOUNT MITCHELL |
| 6 PAINT ROCK RUINS | 23 BEECH MOUNTAIN |
| 7 GLATINGBURG | 24 SUGAR MOUNTAIN |
| 8 RAINBOW FALLS | 25 LAKE LURE |
| 9 RAMSEY CASCADES | 26 BLACK MOUNTAIN |
| 10 CHARLIES BUNION | 27 CHIMNEY ROCK |
| 11 MOUNT STERLING | 28 SLIDING ROCK |
| 12 MOUNT CAMMERER | 29 LINVILLE GORGE WILDERNESS |
| 13 MAX PATCH | 30 CRABTREE FALLS |
| 14 ARTISAN GALLERY & CAFE | 31 NAVITAT CANOPY ADVENTURES |
| 15 LOVERS LEAP LOOP TRAIL | 32 GRANDFATHER MOUNTAIN |
| 16 LAUREL RIVER TRAIL | 33 TWEETSIE RAILROAD |
| 17 HOT SPRINGS RAFTING CO | |

VENGA A HENDERSONVILLE (*LLAMADO “HENDO” POR LOS HABITANTES DEL LUGAR*)

Hendersonville es una ciudad histórica que hace parte del corredor occidental de Carolina del Norte / Asheville. A solo 15 minutos en automóvil del Aeropuerto Regional de Asheville, Hendersonville es una de las ciudades más accesibles de Carolina del Norte, con vuelos directos desde Nueva York, Boston, Fort Lauderdale, Dallas, Las Vegas y muchas más ciudades. Los visitantes internacionales también tienen acceso rápido a través de aeropuertos nodales en Charlotte y Atlanta.



ALGO PARA TODOS

Éste es el segundo centro urbano más grande de la región, ni demasiado grande ni demasiado pequeño. Y su ubicación está justo en el medio de todo lo que usted soñaría hacer. Para los amantes de las actividades al aire libre, la ciudad está al pie del Parque Nacional Pisgah y del Bosque Recreativo Estatal DuPont. Cada uno ofrece caminatas, paseos en bicicleta y más. La fábrica de cervezas Sierra Nevada Brewing Company y la barbacoa ahumada en barril de Carolina del Norte conviven con restaurantes de calidad mundial, una próspera escena artística, y un teatro al estilo de Broadway.



FAIRMONT, UNA MARCA DE ACCOR



Fairmont es una marca hotelera icónica conocida por sus hoteles excepcionalmente elegantes en muchas de las ciudades y destinos vacacionales más extraordinarios del mundo. Es propiedad de Accor, la sexta empresa hotelera más grande del mundo, con 5.300 establecimientos en más de 110 países.

Propietario de una residencia con marca

Ser propietario de una residencia con la marca Fairmont proporciona valor y beneficios resultantes de su larga experiencia internacional en el sector hotelero e inmobiliario. Los propietarios pueden vivir en sus unidades, alquilarlas de manera independiente, o colocarlas en el programa de alquiler a corto plazo gestionado por Fairmont, el cual le permite a Fairmont alquilar las unidades como habitaciones tradicionales de hotel. Los propietarios de unidades disfrutan de:

- Distinción como propiedad de una marca conocida y respetada
- Estatus WIP en el Programa de Beneficios de Accor para Propietarios
- Garantía de privacidad, exclusividad, lujo y prestigio.
- Excelencia en diseño e innovación.
- Gestión profesional
- Servicios según demanda, 24 horas al día, 7 días a la semana

El Mundo de Accor

Las marcas hoteleras de propiedad de Accor se extienden por todo el mundo y establecen un nivel de excelencia e innovación que es apreciado por los viajeros más exigentes del mundo.



“Fairmont Heritage Place – The Cedars (“Residential Project”) is not owned, developed, or sold by Accor Hotels & Resorts (Maryland) LLC or its affiliates. Cedars Lodge & Spa, L.L.C., a North Carolina limited liability company (“Licensee”), is independently owned and operated and is solely responsible for the ownership, development, and operation of the Residential Project. Licensee uses the Fairmont Brand and certain Fairmont trademarks pursuant to a limited, non-exclusive, non-transferable and non-sub licensable license from Accor Hotels & Resorts (Maryland) LLC.”

LA PRESENCIA INIGUALABLE DE FAIRMONT

Fairmont está presente a nivel mundial con 81 hoteles y 28 en desarrollo, incluyendo hoteles de lujo, residencias privadas y un sentido de pertenencia en todas las propiedades y residencias.

La marca Fairmont cubre todo el mundo y representa lo mejor de lo mejor.





CONSIDERE EL “FAIRMONT HERITAGE PLACE - THE CEDARS” PARA SU INVERSIÓN EB-5

Este ofrecimiento de proyecto EB-5 de \$21,000,000 de dólares proporcionará a 20 inversionistas y sus familias la oportunidad de obtener la residencia permanente legal en los Estados Unidos. Los ingresos de este proyecto se utilizarán para financiar la construcción del “Fairmont Heritage Place - The Cedars” en Hendersonville, Carolina del Norte.

Específicamente, este Proyecto EB-5 consistirá en la construcción de dos torres de seis pisos (Pisgah y Dupont respectivamente) con un total de 130 residencias de la marca Fairmont, y la renovación y restauración del histórico Hotel Cedars ubicado en el mismo sitio, el cual tendrá comodidades exclusivas de Fairmont.

Las residencias de la marca Fairmont constarán de unidades impecablemente diseñadas que van desde apartamentos tipo estudio de aproximadamente 46 metros cuadrados hasta penthouses de hasta 338 metros cuadrados.

Esta propiedad de categoría mundial está diseñada como un centro vacacional privado y albergará un restaurante exclusivo operado por Fairmont, varias piscinas, un spa y más. El “Fairmont Heritage Place – The Cedars” es de propiedad y es construido por “Cedars Lodge & Spa, LLC”, que es gerenciada por el conocido constructor Gregg Covin.

EL PROYECTO HA RECIBIDO SU APROBACIÓN I-956F DE PARTE DE USCIS

Los inversionistas EB-5 deberían buscar minimizar los riesgos relacionados con inmigración seleccionando un proyecto EB-5 que ya haya recibido la aprobación mediante el Formulario I-956F. USCIS solo aprobará la petición EB-5 de un inversionista (Formulario I-526E) una vez que el proyecto asociado haya recibido esta aprobación.

El 14 de mayo de 2024, el proyecto EB-5 "Fairmont Heritage Place-The Cedars" recibió la aprobación mediante el Formulario I-956F. Esto significa que el plan y estructura empresarial del proyecto cumplen con todos los requisitos del programa EB-5.

Esta aprobación minimiza considerablemente el riesgo de los inversionistas y acelera los tiempos de procesamiento de la adjudicación mediante el formulario I-526E.





DEVOLUCIÓN DEL CAPITAL EN TRES AÑOS

USCIS ha confirmado el período acortado de sostenimiento de inversiones descrito en la Ley de Reforma e Integridad del EB-5 de 2022. Esto ha permitido que el proyecto EB-5 “Fairmont Heritage Place—The Cedars” proporcione un plazo de préstamo de tres años a los inversionistas EB-5, uno de los plazos de préstamo EB-5 más cortos del mercado.

Debido a: (i) preventas fuertes; (ii) un contrato de préstamo firmado a 3 años; y (iii) un contrato entre prestamistas firmado por el prestamista principal; éste es uno de los pocos proyectos EB-5 en el mercado en condiciones para devolver el capital EB-5 en tres años.

* *El plazo del préstamo de tres años tendrá la opción de extensión de 1 año, ejecutable con el consentimiento mutuo del prestamista y prestatario.

RENTABILIDAD ANUAL PREFERENCIAL

El proyecto EB-5 “Fairmont Heritage Place–The Cedars” ofrece a los inversionistas una rentabilidad anual preferencial del 5.0%, una de las rentabilidades más altas de la industria.

Este proyecto proporciona: (i) una devolución acelerada del capital; (ii) una tasa de rentabilidad superior al promedio; y (iii) la seguridad de una marca hotelera de prestigio mundial.

En comparación con los plazos de inversión superiores a 6 años y rentabilidades anuales mínimas (frecuentemente inferiores al 0.5% anual) que ofrecen la mayoría de los proyectos EB-5 del Centro Regional, este proyecto devolverá la inversión de \$1,050,000 dólares después de 3 años y, además, pagará un interés total preferencial de \$157,500 dólares. dólares después de 3 años y, además, pagará un interés total preferencial de \$157,500 dólares.

VENTAJA DEL EB-5 FAIRMONT \$1,050,000		INVERSIÓN EB-5 TÍPICA DE \$800,000	
Rentabilidad anual:	5,00%	Rentabilidad anual:	0,25%
Años:	Intereses pagados	Años:	Intereses pagados
1	\$52,500	1	\$2,000
2	\$1,050,000	2	\$800,000
3	\$157,500	3	\$12,000
3 (Devolución del capital)		4	\$2,000
	\$1,050,000	5	\$2,000
		6	\$2,000
		6 (Devolución del capital)	\$800,000
Intereses totales pagados	\$157,500	Intereses totales pagados	\$12,000
Después de tres años		Después de seis años	
Ventaja del “Cedars Lodge and Spa LLC”	\$145,500 de pago de intereses y capital devuelto tres años más rápido		



TABLA DE CAPITALIZACIÓN DEL PROYECTO EB-5

FUENTE DE LOS FONDOS		
Préstamo principal*	\$62,279,462	51.17%
Préstamo EB-5	\$21,000,000	17.5%
Préstamo intermedio (mezzanine)	\$4,500,000	3.7%
Depósitos por condominios	\$27,531,790	22.8%
Fondos propios del constructor	\$5,210,840	4.3%
Fuentes totales	\$120,522,092	100%

El constructor estima que las ventas de condominios en los dos primeros edificios superarán los \$120 millones de dólares. Esto es suficiente para completar la construcción y pagar el Préstamo principal, el Préstamo EB-5, y el Préstamo intermedio. Todas las unidades no vendidas (si las hay) funcionarán como habitaciones tradicionales de hotel gestionadas por Fairmont, lo que creará ingresos adicionales para el proyecto EB-5.

* El constructor ha obtenido un préstamo principal renovable para construcción con un saldo máximo de \$32 millones de dólares. El constructor utilizará los primeros \$32 millones de dólares para financiar parcialmente la construcción de la Torre Pisgah. Una vez que se devuelvan los \$32 millones de dólares (a través de las ventas y operaciones de condominios), el constructor tendrá acceso a \$32 millones de dólares adicionales de los fondos del préstamo principal. Ya que éste es un préstamo 'renovable', nunca habrá más de \$32 millones de dólares de los fondos del préstamo principal adelante del préstamo EB-5.

INGRESOS Y DEVOLUCIÓN DEL CAPITAL

El capital EB-5 se reembolsará a partir de las ventas de condominios y de los ingresos generados por la propiedad.

Se espera que las ventas brutas totales de la Torre Pisgah y la Torre Dupont sean de \$120,304,010 dólares, lo que deja suficiente espacio para pagar el Préstamo EB-5.

El “Fairmont Heritage Place – The Cedars” también generará ingresos considerables a partir de (i) el programa de alquiler de corto plazo (hotel); y (ii) la venta de alimentos y bebidas. Estos ingresos proyectados son:

2025: \$10,730,000
2026: \$12,418,000
2027: \$16,910,000
2028: \$17,654,000
2029: \$18,290,000





GARANTÍA DEL PROYECTO

Préstamo Principal

El proyecto ha obtenido un préstamo principal renovable para construcción de parte de Fuse Group Funding con un saldo máximo de \$32.0 millones de dólares.

- Este préstamo se está utilizando para financiar la construcción de la Torre Pisgah. Luego, los ingresos generados a través de las ventas y operaciones de la Torre Pisgah se utilizarán para pagar el saldo utilizado.
- Una vez pagado, el Constructor utilizará el préstamo principal renovable para financiar la construcción de la Torre Dupont. Una vez más, las ventas y las operaciones de la Torre Dupont se utilizarán para pagar el saldo utilizado.

Garantía del préstamo principal y del préstamo EB-5

- El Préstamo principal está garantizado (respaldado) por una primera garantía prendaria registrada sobre la propiedad a favor de Fuse Funding. El Préstamo EB-5 está garantizado por una segunda garantía prendaria registrada sobre la propiedad.
- El beneficio del préstamo “renovable” es que habrá como máximo \$32 millones de dólares por delante de la posición de segundo gravamen del préstamo EB-5.
- Un Reporte de Avalúo preparado por CBRE, Inc. estimó que “The Fairmont Heritage Place – The Cedars” estaría valorado en \$164,500,000 de dólares en el momento de la finalización del proyecto, superando con creces la deuda de la propiedad.
- Los ingresos generados por las ventas de la torre Dupont se utilizarán para pagar el préstamo principal y el préstamo EB-5 restantes.

PROCESO PASO A PASO DE LOS PROYECTOS EB-5

Paso 1: Elija un proyecto EB-5

- El monto de inversión EB-5 requerido es: (a) \$1,050,000 dólares o (b) \$800,000 dólares si el proyecto está ubicado en una zona de alto desempleo (TEA). Al invertir en este proyecto que no pertenece a TEA, los inversionistas no tienen que depender de los requisitos siempre cambiantes del TEA.
- Este proyecto está ubicado intencionalmente en una zona de bajo desempleo, por lo que el monto de inversión es de \$1,050,000 dólares. Se eligió una zona con una economía local fuerte para aumentar las probabilidades de éxito y reembolso del proyecto.
- Este proyecto proporciona una Garantía de Finalización y una Garantía contra Negación de la I-526E para beneficio de los inversionistas EB-5.

Paso 2: Presente la Petición I-526E, Petición de Inmigrante por Inversionista de Centro Regional

- El solicitante ejecuta el acuerdo de suscripción y transfiere su capital de inversión EB-5 al depósito fiduciario.
- El inversionista, con la ayuda de su abogado de inmigración, presenta la Petición I-526E.
- Si el solicitante EB-5 está físicamente presente en los Estados Unidos y cumple con los requisitos de elegibilidad, el solicitante puede presentar una solicitud de residencia en EE.UU. al mismo tiempo que la petición I-526E.

Paso 3: Después de la aprobación de la petición I-526E, el inversionista presenta una solicitud para convertirse en residente permanente condicional de EE.UU.

- Si el Inversionista se encuentra dentro de EE.UU. y no ha presentado una solicitud de manera simultánea: I-485, Solicitud de Registro de Residencia Permanente o Ajuste del Estatus.
- Si el Inversionista está fuera de EE.UU.: DS-260 (procesamiento consular) en el país de origen del inversionista (o en un tercer país).

Paso 4: El inversionista EB-5 es residente permanente condicional de EE.UU. por dos años, con todos los mismos derechos de un residente permanente.

- Al final del período de dos años de residencia condicional, el inversionista EB-5 presenta una Petición I-829 de Inversionista para eliminar las condiciones del Estatus de Residente Permanente.

Paso 5: Residencia permanente en EE.UU. y nacionalización

- Una vez aprobada la Petición I-829, el inversionista se convierte en residente permanente de EE.UU. y puede solicitar la nacionalización 4 años y 9 meses después de adquirir la residencia condicional.





CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

Para reunir las condiciones para una visa EB-5, el proyecto EB-5 debe crear diez puestos de trabajo por cada inversionista EB-5. Como proyecto patrocinado por el Centro Regional, los puestos de trabajo directos, indirectos e inducidos se pueden contabilizar para este requisito de creación de puestos de trabajo.

El análisis realizado del efecto económico por el EB-5 indica que el “Fairmont Heritage Place – The Cedars” generará **686.2** puestos de trabajo permanentes y de tiempo completo como resultado de su construcción y operaciones.

A cada inversionista EB-5 se le asignarán aproximadamente 34.3 puestos de trabajo, más del triple de los requisitos de los servicios USCIS.

EXPLICACIÓN DE LA PRESENTACIÓN SIMULTÁNEA DE LAS SOLICITUDES

La Ley de Reforma e Integridad (RIA) de 2022 del EB-5 mejoró considerablemente el proceso EB-5. Por primera vez, una persona elegible presente en EE.UU. puede presentar simultáneamente su Formulario I526E (petición EB-5) y el Formulario I-485 (solicitud de ajuste del estatus). Esto significa que los inversionistas EB-5 presentes en EE.UU. ahora pueden vivir en EE.UU. mientras esperan la adjudicación de sus peticiones EB-5.

Los inversionistas EB-5 (y sus cónyuges y familiares dependientes) presentes en EE.UU. admitidos en las categorías válidas de visas de no inmigrante tal como H-1B, E-2, F-1 o L-1 ahora pueden (i) permanecer en EE.UU., (ii) obtener autorización de trabajo, y (iii) obtener permisos de viaje.

Por ejemplo, los estudiantes F-1 ahora pueden permanecer en EE.UU. después de graduarse sin la obligación de buscar capacitación o un empleador patrocinador. Esto les proporciona una libertad sin precedentes para desarrollar una actividad empresarial y no estar atados a un empleador específico.

BENEFICIOS EB-5

Una visa EB-5 proporciona residencia permanente en EE.UU. al inversionista, su cónyuge y sus hijos menores de 21 años.

La residencia permanente en Estados Unidos presenta numerosas oportunidades para un futuro mejor. Algunos ejemplos son:

Flexibilidad laboral

- Cambie de trabajo tantas veces como lo desee

Flexibilidad de viajar

- Salga e ingrese a EE.UU. de manera libre, sin visa

Educación

- Matrículas universitarias y de posgrado más bajas

Seguridad social

- Reciba beneficios de jubilación después de hacer contribuciones al programa de Seguridad Social de EE.UU.

Cuidado de la salud

- Reciba beneficios superiores de atención médica y del seguro médico Medicare.

Ciudadanía estadounidense

- Elegible para la ciudadanía estadounidense después de 4 años y 9 meses



EXPERIENCIA DEL CONSTRUCTOR

Gregg Covin es el gerente de “Cedars Lodge & Spa LLC”. A lo largo de los últimos 25 años, Gregg Covin ha establecido el estándar para los desarrollos de vanguardia en la región. Lo más destacado de su portafolio incluye:

“ONE THOUSAND MUSEUM”

En 2012, Covin y sus socios adquirieron el último rascacielos que quedaba frente al mar en el centro de Miami y encargaron a la reconocida arquitecta Zaha Hadid que diseñara su primera torre en el hemisferio occidental. El “One Thousand Museum”, de 216 metros de altura, se finalizó en 2018 y ha registrado precios récord, incluyendo la venta de un penthouse por \$20 millones de dólares a la estrella del fútbol David Beckham.

“Ten Museum Park”

En 2007, Covin finalizó la construcción de la mundialmente famosa torre de uso mixto “Ten Museum Park” frente al mar en el centro de Miami. Esta torre cristalina de 50 pisos fue diseñada por Chad Oppenheim y vendió todos los 200 condominios en nueve días. La torre tiene el spa número uno del mundo y fue construida en colaboración con la mundialmente famosa “Clinique La Prairie” de Suiza.

“Kimpton Angler’s Hotel”

El Angler’s Hotel de Covin fue un enorme proyecto de revitalización urbana, ya que abarcaba toda la manzana 600 de la avenida Washington en Miami Beach. Este hotel fue diseñado por el mundialmente famoso diseñador de la Mansión Versace, el fallecido Wallace Tutt, y recibió el premio Dade Heritage Award a la Preservación Histórica. Ahora se conoce como el hotel “Kimpton Angler Hotel”.



GRUPO DE CONSTRUCCIÓN

Turner

Contratista general: Turner Construction, LLC

Con una planta de personal de más de 10.000 empleados en más de 20 países, la empresa realiza cada año obras por valor de 12.000 millones de dólares en 1.500 proyectos. Entre los proyectos más representativos están el Wilshire Grand Hotel de 73 pisos en Los Ángeles, California, y The Terranea Resort en Rancho Palos Verdes, CA, una torre hotelera de lujo de 360 habitaciones y 102 acres de infraestructura.

rba.

Arquitecto: RBA Group, Inc.

Creada en 1999, la empresa ha trabajado en proyectos en 26 estados, entre ellos el Hyatt Place en Asheville (Carolina del Norte); el Homewood Suites en Charleston (Carolina del Sur); y otras cervecerías, restaurantes y parques médicos.

CDC
Civil Design Concepts, PA

Ingeniero civil: Civil Design Concepts, PA.

Con sede en Asheville (Carolina del Norte), Civil Design Concepts ha realizado más de 1.700 proyectos de urbanización en el oeste de Carolina del Norte, el este de Tennessee y el norte de Carolina del Sur.



EQUIPO DE GESTIÓN DEL FONDO EB-5

Bennett Blachar, codirector del NCE Manager

Bennett Blachar, abogado con licencia en Florida y Nueva York, obtuvo su experiencia inicial en la industria EB-5 mientras trabajaba en Saul Ewing Arnstein & Lehr LLP, una prestigiosa empresa que representa a los constructores e inversionistas EB-5. Actualmente, él es asesor general tanto de “EB5 for Florida Regional Center” como de “EB5 Restaurants, LLC”. Estas instituciones son pioneras en el sector de restaurantes de la industria EB-5 y han recaudado con éxito capital de inversión EB-5 para chefs y marcas de renombre que han recibido premios James Beard y Estrella Michelin. Como asesor general, el Sr. Blachar proporciona servicios de asesoría a tres fondos de inversión EB-5 distintos.

Jennifer Zawid, codirectora del NCE Manager

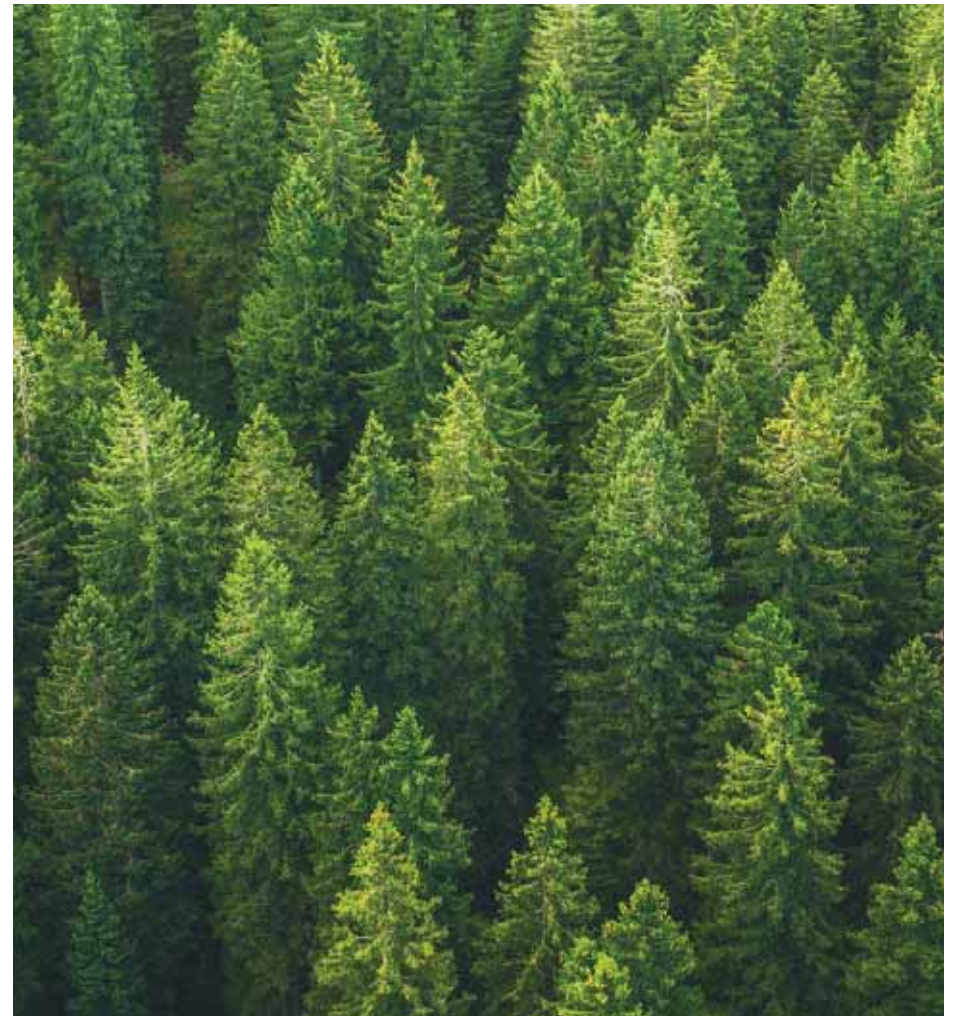
Jennifer Zawid, es abogada colegiada en Florida que también tiene un LLM en Desarrollo de Bienes Inmuebles de la Facultad de Derecho de la Universidad de Miami. Tiene amplia experiencia en el campo del programa EB-5 y anteriormente ocupó cargos en LCR Capital Partners, donde participó en desarrollo empresarial y en asuntos jurídicos y de cumplimiento normativo, y en Fort Partners, donde se concentró en adquisiciones de bienes raíces, en el EB-5, y en asuntos jurídicos generales. La Sra. Zawid también se ha desempeñado como abogada principal de cumplimiento en la Comisión de Valores y Bolsa de EE.UU. y como abogada en la División Civil / Oficina de Litigios de Inmigración del Departamento de Justicia de los Estados Unidos.

Michael Conaghan, codirector del NCE Manager

Michael Conaghan es un experimentado profesional inmobiliario con más de 37 años de carrera profesional. Tiene una amplia experiencia en propiedades inmobiliarias residenciales, hoteleras y de uso mixto, y también una amplia experiencia en construcción, financiación de deuda y capital, adquisición, desinversión, y gestión de activos. A lo largo de su carrera profesional, el Sr. Conaghan ha gestionado con éxito importantes transacciones de deuda y capital por un total superior a 4.500 millones de dólares. Fue socio fundador de Fort Partners, LLC, donde supervisó todas las adquisiciones, financiamiento, estructuración y desinversión de propiedades, y desempeñó un papel decisivo en el desarrollo de sus galardonados hoteles y condominios de lujo, incluyendo propiedades de renombre tal como los hoteles Four Seasons en Surfside, Palm Beach, Miami y Fort Lauderdale, Florida. Anteriormente, ocupó puestos destacados en desarrollo, finanzas y gestión de activos para empresas destacadas tal como GreatWolf Resorts y empresas de seguros de vida.

Spencer Bernstein, codirector del NCE Manager

El Sr. Bernstein ocupa el cargo de Director General en EB5 Restaurants, LLC, una empresa pionera en el sector de restaurantes de la industria EB-5. También es asociado en EB5 para el Centro Regional de Florida. Con una licenciatura en Artes de la Universidad Stetson, el Sr. Bernstein se enfoca principalmente en la administración de fondos, las ventas y el marketing. Cuando el programa “EB-5 Regional Center” expiró en 2021-2022, ayudó a “EB5 Restaurants, LLC” a recaudar más de \$10 millones de dólares en fondos EB-5 a través de ofrecimientos directos de restaurantes EB-5.





EXPERIENCIA EN CENTROS REGIONALES

El proyecto está patrocinado por el Centro Regional del Estado de Carolina del Norte de “EB5 Affiliate Network”, que hace parte de “EB5 Affiliate Network”, el operador de centros regionales EB-5 más grande de EE.UU.

Con más de 10 centros regionales aprobados por USCIS que cubren más de 20 estados, “EB5 Affiliate Network” ha recaudado más de \$900 millones de dólares en fondos EB-5, y ha patrocinado a más de 1.800 inversionistas EB-5. A través de los proyectos de sus Centros Regionales, “EB5 Affiliate Network” ha creado más de 34.000 empleos que cumplen los requisitos para EB-5 y tiene una tasa de aprobación del 100% en proyectos adjudicados por USCIS.

Además, el equipo de “EB5 Affiliate Network” tiene un conocimiento líder en la industria acerca de EB-5 y bienes raíces, después de haber participado en más de \$3 mil millones de dólares en compras apalancadas, ofertas públicas iniciales, y la construcción de bienes raíces.

Como patrocinador de su Centro Regional, “EB5 Affiliate Network” supervisará el cumplimiento por parte del Centro Regional en cuanto al proyecto EB-5 “The Fairmont Heritage Place – The Cedars”.



RESUMEN DEL PROYECTO EB-5

Aspectos destacados del proyecto

- Ofrecimiento de proyecto EB-5 de \$21,000,000 dólares (\$1,050,000 dólares para 20 inversionistas).
- Los inversionistas EB-5 recibirán una rentabilidad anual preferencial del 5.0% sobre su inversión.
- El plazo de préstamo a 3 años garantiza el reembolso más rápido posible del capital.
- Las cifras de creación de puestos de trabajo se estiman en 34.3 puestos de trabajo por inversionista EB-5, más del triple de los requisitos de los servicios USCIS.

Devolución del préstamo EB-5 y prenda de garantía

- La devolución del préstamo EB-5 provendrá principalmente de las ventas de condominios y de los ingresos del hotel. Más del 65% de las unidades del primer edificio ya están pre-ventas.
- El préstamo EB-5 está garantizado por una segunda hipoteca sobre la propiedad.
- El constructor ha firmado (i) una garantía de finalización de la construcción; y (ii) una garantía de pago contra negación de la I-526E.

Presentación simultánea de las solicitudes

- Los inversionistas y sus familiares presentes en EE.UU. con visas de no-inmigrante ahora pueden presentar peticiones EB-5 de manera simultánea a sus solicitudes I-485 de Ajuste del Estatus y permanecer en EE.UU. mientras sus peticiones EB-5 están pendientes.

Hendersonville, Carolina del Norte

- Este proyecto es el primero de residencias con la marca Fairmont en el sureste de EE.UU.
- Hendersonville, Carolina del Norte, es una ciudad histórica que hace parte del corredor occidental de Carolina del Norte / Asheville. Está ubicada a 15 minutos en automóvil del aeropuerto regional de Asheville, muy cerca del bosque nacional Pisgah y del bosque recreativo estatal DuPont.

BENNETT BLACHAR, ESQ.

(305) 733-3557 | bennett@eb5forflorida.com



DISCLAIMER

“Fairmont Heritage Place – The Cedars (“Residential Project”) is not owned, developed, or sold by Accor Hotels & Resorts (Maryland) LLC or its affiliates. Cedars Lodge & Spa, L.L.C., a North Carolina limited liability company (“Licensee”), is independently owned and operated and is solely responsible for the ownership, development, and operation of the Residential Project. Licensee uses the Fairmont Brand and certain Fairmont trademarks pursuant to a limited, non-exclusive, non-transferable and non-sub licensable license from Accor Hotels & Resorts (Maryland) LLC.

All EB-5 investments must be “at risk” per USCIS requirements. Risk of loss exists. No guarantees exist regarding individual investors’ ability to be repaid. This is not an offer to sell securities in any way and is only educational. Only a formal, privately distributed private placement memorandum and appropriate securities documents, fully executed by an accredited investor, will represent any offer or subsequent sale of investment. This information package was prepared specifically for Cedars Lodge and Spa EB-5 Funding LLC and its affiliates, and those whom they has chosen to receive this educational information.

These materials are distributed in confidence, are internally sensitive, and are subject to internal corporate confidentiality policies. Those who have received this information package in error should destroy its contents immediately. Those who are privileged with access to this packet, whether on a consulting or investment basis, should acknowledge this packet may contain what the industry refers to as “forward looking statements” or “projections” from Cedars Lodge and Spa EB-5 Funding LLC and its affiliates. The words “intend,” “believe,” “expect,” “anticipate,” “target,” and other similar language herein identify such projections. The projections that are included in this document are those opinions of Cedars Lodge and Spa EB-5 Funding LLC about future operations. Therefore, these projections are subject to uncertainties and changes, many of which are beyond the control of Cedars Lodge and Spa EB-5 Funding LLC, which may cause the relevant actual results to be materially different from the results expressed or implied by such projections. No assurance or representation is made by any person that any forecast or projection will be achieved. Therefore, nothing contained herein should be relied upon as a promise, forecast, guaranty, or a representation regarding the future.

This document is educational and informational, and items including policy, program structures, financial models, feasibility studies, and other documentation may change without notification. If outside sources or other documentation or information appears different or in conflict with the content presented in this information package, contact Cedars Lodge and Spa EB-5 Funding LLC for verification on receiving the latest drafts or identifying accurate data. Information prepared on electronic media such as PowerPoint, websites, blogs, WeChat, or other methods of delivery are often truncated and summarized to improve readability; details of any legal nature should only be respected through the specific confidential offering documents provided by Cedars Lodge and Spa EB-5 Funding LLC to such qualified or accredited investors capable of subscribing.

Por favor comuníquese con nosotros para obtener información adicional:

BENNETT BLACHAR, ESQ.

(305) 733-3557 | bennett@eb5forflorida.com