

CAP  UNITED

EB-5重新部署计划

美国证券交易委员会注册投资

CAP  UNITED

基金管理方

NES Financial

房地产债务基金

GREYSTONE

重新部署问题

根据当前美国公民及移民局政策规定，其由2017年6月14日的政策手册（“政策手册”）更新，每位EB-5投资人须获得在NCE的“风险期”投资资金，直到EB-5投资人以有条件居留身份在美国呆满两年时间，日期从EB-5投资人进入美国或如果投资人已持有不同类型签证（“保持期”），在美国获得身份改变的日期开始算起。

因为对中国大陆EB-5配额的积压，那些EB-5投资人被要求保留其在NCE的“风险期”资金可能达到或超过12年，包括有条件居留身份批准，大概10年的等待期，加上两年的有条件居留身份期。

I-526申请裁定：

+ 2年

移民签证/身份调整：

+ 7年

有条件居留身份前的期间：

+ 1年

有条件居留身份期间：

+ 2年

12年

“风险”保持期

重新部署问题

因为大量的EB-5项目构架都是新商业企业(NCE)向就业创造实体(JCE)提供5年期贷款，因此对于多数新商业企业(NCE)来说一个长达7年的恰当再部署方案对于满足移民局针对就业创造实体(JCE)偿还资金到新商业企业(NCE)后资金在风险要求是非常必要的

“风险期”保持期：

减去：典型EB-5贷款期限：

12年
(5年)

7年
NEC重新部署战略

即使对于中国大陆以外的投资人，在他们满足保持期要求前，投资的资金也有可能需要进行重新部署，特别是在创造所需工作岗位后，即便在贷款到期日之前，贷款偿付符合政策手册要求，同时促使这份重新部署战略书的成形，该战略书对中国大陆以外的投资人同样适用。

美国公民及移民服务局于2017年6月14日修订了其政策手册，以阐明有关投资人保持投资要求的各种政策问题。主要阐明的三个问题如下：

1. 在保持期确定后，即使解除条件的I-829申请尚未裁定，投资人的资金也可返还。对于中国公民来说，这可能意味着保持期将从I-526申请初始提交的日期开始算起，达到12年。
2. 在整个保持期，投资人的投资必须被保持为“风险期”状态。政策纲要对于满足“风险期”要求，做出了新的定义，包括某种意义上，有关“参与商务”和“在新商业企业的业务范围内”。
3. 在原始提供就业机会的公司实现所需的就业机会前后，NCE可以重新部署投资额，并且，这类投资额必须在原始投资偿付后一定期限内须进行重新部署。

我们的重新部署计划

在保护各方，直到每位EB-5投资人在NCE完成他们的保持期的同时，**Capital United**（“**CapUnited**”）已与行业领导机构合作，成立了一个专有机构，为满足当前美国公民及移民服务局规定的“风险期”要求，提供全方位解决方案。

我们的重新部署方案，降低了与NCE资金重新部署到新投资有关的、NCE一般合伙人或经理违反美国证券法和法律责任、违反信托责任的潜在风险。

我们通过应用与证券行业相关的最好的实践方案，完成这个目标。其授权投资人通过适当的披露、尽职调查、监督、频繁汇报、清算要求和投资人透明度进行保护。

Capital United已根据1940年《投资顾问法案》（修订版），向SEC作为投资顾问进行注册，并已排他地与以下实体，就我们的重新部署解决方案进行合作：

- 灰石第一抵押过桥贷款计划（**Greystone First Mortgage Bridge Loan Program**），向我们的NCE客户提供一份积极管理私有投资资金，其为投资在多家庭和医疗保健行业的、第一抵押贷款多样组合投资。
- **NES Financial**服务，为我们的NCE客户提供基金管理服务、投资人报告，并向NCE及其投资人提供全面的金融报告。

重新部署投资选择

Capital United为我们的NCE客户提供了三种重新部署投资替代方案。每种方案都旨在降低NCE一般合伙人和经理人的潜在法律责任，通过提供符合美国公民及移民服务局2017年6月更新的政策手册要求的、专业管理投资组合，保护EB-5投资人在NCE的利益。我们的所有重新部署投资选择，都提供：

- 季度收益分配给NCE
- NCE资本的再投资，直到EB-5投资人的资本偿付经过美国公民及移民服务局准许
- 对于NCE及其所有EB-5投资人，再投资组合信息的透明、可用
- 第三方资金管理，确保EB-5投资人，根据其享有的权利和NCE合伙人协议或运营协议规定，在美国公民及移民服务局政策允许EB-5投资人获得其资本认购偿付时，能够获得偿付。

重新部署投资选择1

灰石第一抵押过桥贷款计划（“灰石基金”）：EB-5基金重新部署到私有投资基金，投资到第一抵押贷款的多种类投资组合，其受国家范围多家庭和医疗保健行业保证。所有贷款均被承诺偿还，因此，他们能够被灰石政府机构贷款之一再供资金。灰石过桥贷款业务，目前拥有来自各机构超过13亿的信用贷款，包含：美国银行、摩根大通公司、富国银行、AIMCo、万威银行、亨廷顿银行以及信用等级债券公司（穆迪公司与Dominion债券评级服务机构）。

灰石公司是一家国内领先的商业地产贷款、投资和咨询公司，在为多家庭地产和医疗保健行业提供创新融资解决方案方面，拥有三十年的经验。我们在跨多个贷款平台的创造和执行方面是专家，这些平台包括：Bridge、CMBS、FHA、房利美、房地美、Mezzanine和其他自营贷款计划。我们2016年总贷款提供额超过71亿美金。灰石公司已经自2011年开始，连续无损失地使用其自有实体，创造接近30亿美金的过桥贷款。灰石的开发团队已在国家范围，覆盖大约350万平方英尺的地方，获得、重新定位和开发了超过20亿美金的行业贷款。灰石公司总部在纽约市，在美国各地均有办事处。获取更多信息，请登录网址www.greyco.com/lending

重新部署投资选择1

灰石基金历史成绩

自从灰石于2004年从事过桥贷款业务开始，其总损失额为0.07%。

- 截至目前，包括五（5）种贷款组合共计金额超过十亿美金的贷款中，只有180万美金的损失。这样的业绩与灰石强大的综合过桥贷款平台有直接关系。

历史损失与市场

灰石的历史损失比市面上的任何类似贷款公司都低。

	多家庭历史性抵押 行业信用损失： 2006年~2015年（10年平均值1）	多家庭（峰值） 行业信用损失： 2007年~2011年（5年平均值1）
灰石	0.02%	0.04%
代理（房利美与房地美）	0.07%	0.12%
银行（联邦存款保险公司）	0.37%	0.70%
商业抵押担保证券	0.54%	0.47%

¹ 超期投资组合余额的百分比

来源：联邦储备局、Trepp、房利美、FRE卷宗概要，联邦存款保险公司，美国人寿保险协会（ACLI）。

重新部署投资选择1

灰石的重新部署投资选择旨在保护NCE一般合伙人和经理以及EB-5投资人的利益，通过：

1. 从可用现金流，按季度以4%的优先收益率进行偿付（扣除支付给CapUnited和NES Financial的费用）。无法保证优先收益率，但会在灰石管理费或其他支付给灰石的分配收入前，进行偿付。实际返还金额可能是不定的，以市场和经济条件以及灰石基金经理的贷款决策为基础。
2. 灰石基金对第一信托契约抵押贷款进行投资，其在每种贷款中投资总金额的10%，并且只有在NCE投资人获得灰石基金持有的每种贷款的收益后，才会获取其贷款资金返还。
3. 对于房地产投资工具和管理机构资金，灰石拥有三十多年的追踪记录，并且，灰石为2016年联邦住宅管理局/住房和城市发展部多类别第一商业放款方。
4. NES Financial将通过其专有的网上报告系统，向NCE基金管理和EB-5投资人提供报告，包括NCE按季度支付给灰石基金的所有资金分配报告，灰石基金支付到NCE账户的季度利润分配以及资金到NCE账户的偿付。
5. 灰石基金将每个季度向NCE支付贷款收入分配（这样NCE就可以向EB-5投资人、NCE一般合伙人或经理进行利润分配），并对于贷款主偿付进行再投资，直到NCE要求资金返还的每个日期。
6. NCE可以根据美国公民及移民服务局政策要求，在每位EB-5投资人达到资金偿付要求之日起，最少提前90天，提交从灰石基金撤销贷款的书面申请，灰石基金将在撤销申请提交后9个月内，对撤销金额进行偿付。

重新部署投资选择2

最近发布的市政债券投资组合：将EB-5基金重新部署到新近发布的多样化市政债券投资组合中。这一投资组合在当前的定义中被设计为满足美国公民及移民服务局的“在风险”需求。我们的市政债券计划通过如下方式来使NCE全体合作者、经理人及EB-5的投资人受益：

1. 对新近发布的短期和（或）中期市政债券进行直接投资。
2. 对于采购和销售债券及无收费的嘉信理财保管服务进行制度上的定价，从而通过我们NCE的客户实现成本节约。
3. 每一个NCE基金直接存放到单独的嘉信理财账户并由嘉信理财进行专门的管理。
4. 基金管理和EB-5投资人报告通过NES Financial实现，包括NCE对于NCE嘉信理财账户所有资本回报的季度报告、NCE账户市政债券利息支付的季度收益分配及NCE账户债券资本的偿付。
5. NCE的股息收入季度分配及资本偿付的再投资直到每一个EB-5投资人对于偿付都是合格的之后再行进行。

重新部署投资选择3

不动产贷款或股市投资重新部署：如果一个NCE决定通过私下协商贷款或将股票投资到另一个不动产项目或财产中来重新部署EB-5资本，我们的重新部署计划可以减轻由于破坏信用责任或违反证券法规所产生的付款的潜在风险，同时通过以下方式EB-5的投资人提供更大的保护：

1. 在EB-5资本重新部署前，对于不动产项目或投资进行包销、分析和独立的尽职调查。
2. 当美国公民及移民服务局允许进行偿付的时候，分析可获得的流动资金选项来为EB-5投资人进行资本偿付。
3. 在投资期间内监控EB-5基金的使用和偿付。
4. 基金管理和EB-5投资人报告通过NES Financial实现，包括NCE对于私人贷款或股权投资所有资本回报的季度报告、NCE账户贷款或投资收益分配以及NCE账户债券资本的偿付。

我们的重新部署解决方案如何增值

法律保护

- 我们通过担当独立的第三方顾问来协助已最大限度满足NCE中EB-5投资人需要所确定的再投资选项的选择，减少在全体合作者之间或NCE管理者之间及NCE EB-5投资人之间的内部利益冲突。

协调投资者意见一致

- 在资本重新部署之前，如有必要我们会与NCE一同工作以便从EB-5的投资人那里获得适当的审批。我们协助NCE为EB-5的投资人提供关于他们资本重新部署的信息，在资本重新部署之前以减少由于为EB-5的投资人提供公开信息或投资信息失败而导致的风险。

偿债能力

- 我们的重新部署计划允许NCE对于潜在较低风险的再投资选项进行选择，而不是在JCE中的NCE原始投资。
- 在灰石基金中重新部署选择1，当每一个EB-5投资人具有收到资本盈利的合格资格时，在书面撤销申请9个月内，NCE的投资可以撤销。书面申请可在保持期结束前90天发起。
- 在市政债券重新部署选项2，债券的购买可以是“阶梯式”的，以便于为NCE提供不同的到期日和偿付日期
- 在私募证券或不动产解决方案中重新部署选择3，我们将分析流动资金战略，以便在EB-5投资人对于偿付他们资本所得合法时进行偿付，确保NCE将从重新部署投资中及时获得适当的基金对EB-5投资人进行偿付。

账户管理人

- 嘉信理财将作为NCE的资金监管人和交易经纪人，为那些投资于市政债券的账户提供服务。

允许JCE采用市场周期优势

- 当给予NCE为像待售公寓等短期项目提供基金的能力时，我们的重新部署计划为JCE提供灵活性，以便利用市场周期，并在合适的时机销售资产。

收益

- 灰石基金目标是实际收到现金流量的4%优先回报，NCE可以以此分配给EB-5投资人和全体合作者或NCE经理人。
- 透明度
- NES Financial将收到所有来自灰石基金、嘉信理财和（或）任何私人借款或NCE投资的公司季度报告的直接副本，包括NCE的出资，NCE收到的投资付款，以及NCE对EB-5投资人的付款。
- NES Financial将通过自己的网站为每个NCE的所有EB-5投资人提供关于所有NCE账户基金的支付和收入的渠道。
- NES Financial将保留关于每一位EB-5投资人的记录，包括每一位EB-5投资人开始保持期的数据，目的是为了当每一位EB-5投资人对于自己的资本偿付取得合格资格时做出决定。

合规性

- 我们的解决方案基于主要EB-5移民和证券法专家的建议编制而成，符合美国公民及移民服务局政策和证券法的要求。

团队

CAPUNITED

注册投资顾问 | capunited.com

Capital United是一个SEC注册投资顾问和不动产金融服务企业，各负责人引领着不同的市场周期，并拥有在过去5年多的时间里，已募资为超过3.7亿美金的EB-5行业检验记录，并在职业商业不动产配置和不动产开发领域交付超过40亿美金。Capital United在EB-5行业拥有广大的关系，包括与许多中国移民代理机构的私人关系，主要通过广泛的国际旅行和与北京团队成员全职网络联系获得持续的发展。

NES Financial

基金管理 | nesfinancial.com

NES Financial是在EB-5基金管理领域的行业领导者，由硅谷金融科技公司（FinTech）提供技术实现解决方案，为复杂的金融交易提供有效的后台和中间办公室管理。NES Financial服务于私人股权、商业不动产和财富1000强客户，通过投资人透明度和在I-829裁决协助NCE创造报告来提供价值。作为在EB-5行业的引领提供者，NES Financial凭借为NCE提供的基金管理服务在许多案例中为EB-5投资人提供相容性。

GREYSTONE

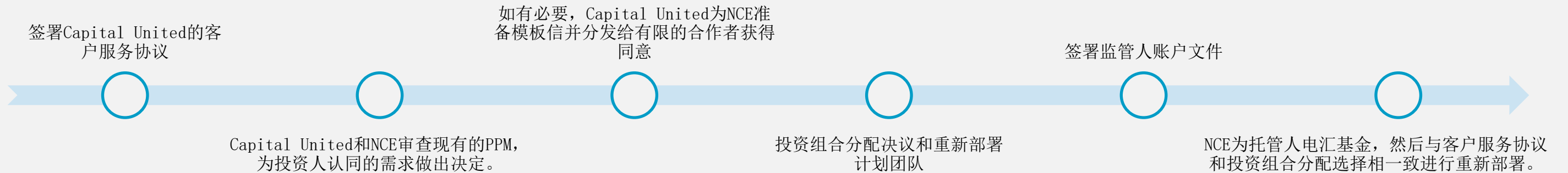
短期房地产债务基金（NCE） | greyco.com

灰石是一家领先的美国商业房地产贷款、投资和咨询公司，拥有28年的丰富经验，为多户和医疗保健行业提供创新融资解决方案。我们是多个贷款平台的创意和执行专家，包括Bridge, CMBS, FHA, 房利美, 房地美, 夹层和其他专有贷款计划。我们2016年的贷款总额超过7.1亿美元。灰石公司自2011年起就使用自有股权从而创造了近3亿美元的桥梁贷款，并没有发生任何损失。灰石 EB-5于2015年成立，为开发商提供了一个复杂的，完全集成的全面服务方式来获得EB-5资本的项目，同时为EB-5投资者提供一流的EB-5投资机会。

重新部署计划获得RIA服务费 | 约定的步骤

RIA费用：到期未付款，每季度支付1.00%

灰石基金或市政债券投资组合后续步骤



私人贷款投资接下来的步骤

